

平成 28 年 8 月 19 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 常務取締役経営管理部長 有馬 正彦
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 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)

「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結及び解約に関するお知らせ

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」といいます。以下、併せて「両投資法人」と総称します。）が平成 28 年 4 月 15 日付で公表しました「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」に記載のとおり、両投資法人は、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。）を行います。

DHI は、上記のお知らせに記載のとおり、平成 28 年 4 月 15 日付で、DHI、DHI の資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「DHAM」といいます。）及び大和ハウス工業株式会社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を締結しましたが、この基本協定書に加えて、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、DHAM 並びに大和ハウスグループ（大和ハウス工業株式会社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。）に属する株式会社コスモスイニシア、大和リース株式会社、大和情報サービス株式会社、ダイワロイヤル株式会社、株式会社フジタ及び大和物流株式会社の各社との間のパイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、併せて「新規基本協定書」と総称します。）を平成 28 年 9 月 1 日付で締結することを決定しましたので、お知らせします。

新規基本協定書の発効に伴い、DHI、DHAM 及び大和ハウスグループ各社との間で締結している既存のパイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、併せて「DHI 既存基本協定書」と総称します。）は失効します。

また、DHR は、DHR、DHR の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「DHRM」といいます。）及び大和ハウスグループ各社との間で締結している既存のパイプライン・サポート等に関する覚書（以下、併せて「DHR 既存覚書」と総称します。）に関して、新規基本協定書の発効に伴い解約する予定

です。

なお、DHI は、DHI、DHAM 及び株式会社モリモト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基本協定書、並びに DHI、DHAM 及び三井住友信託銀行株式会社との間で締結している不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書に関して、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付を以って解約することを併せて決定しましたので、お知らせします。

記

1. DHI 既存基本協定書及び DHR 既存覚書並びに新規基本協定書の締結先について

【本合併前】			【本合併後】
DHI 既存基本協定書 締結先	DHR 既存覚書 締結先		新規基本協定書 締結先
大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	⇒	大和ハウス工業株式会社 (平成 28 年 4 月 15 日締結済)
株式会社コスモスイニシア	大和リース株式会社		株式会社コスモスイニシア
株式会社フジタ	大和情報サービス株式会社		大和リース株式会社
	ダイワロイヤル株式会社		大和情報サービス株式会社
	株式会社フジタ		ダイワロイヤル株式会社
	大和物流株式会社		株式会社フジタ
			大和物流株式会社

2. 新規基本協定書の概要

新規基本協定書の概要は以下のとおりです。なお、DHI、DHAM 及び大和ハウス工業株式会社との間の新規基本協定書の概要については、平成 28 年 4 月 15 日付「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」をご参照ください。

(1) 大和リース株式会社、大和情報サービス株式会社、ダイワロイヤル株式会社及び大和物流株式会社との新規基本協定書の内容

a. 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	<p>・サポート会社は、自ら又は自らが実質的に支配関係を有する法人（以下、本（1）において、「サポート会社等」と総称します。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、DHI の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、以下、本（1）において、「投資対象不動産」といいます。）を売却しようとする場合には、サポート会社は、サポート会社等をして、DHI 及び DHAM に対し、第三者に先立ち当該投資対象不動産に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下、本（1）において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。</p> <p><優先的売買交渉権の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・所定の期間、DHI 及び DHAM が優先的に取得を検討できます。 ・上記所定の期間の経過まで、サポート会社は、サポート会社等をして、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供しません。 ・情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が DHI 及び DHAM の提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、サポート会社は、サポート会社等をして、DHI 及び DHAM に対しその取得の意向を再度確認し、DHI 及び DHAM が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。
-------------------------------	--

	<p><適用除外></p> <p>以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サポート会社等が第三者との共同事業に基づき開発・取得した投資対象不動産で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意しているとき。 ・投資対象不動産の共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを、サポート会社等が他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意しているとき。 ・サポート会社等が行政機関の要請に基づいて投資対象不動産を売却するとき。 ・サポート会社等が当該新規基本協定書締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要するとき。
b. 売却物件に関する情報の提供	サポート会社は、DHI 及び DHAM が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、サポート会社等をして、DHI 及び DHAM に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。
c. リーシングサポート業務の提供	サポート会社は、DHI のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、DHI が取得を意図する投資対象不動産及び DHI の保有する不動産等について、サポート会社等をして、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、DHI による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。なお、サポート会社、DHI 及び DHAM は、かかるリーシングに関するサポート業務が不動産の賃貸借の媒介業務を含まず、当該業務が宅地建物取引業を構成するものではないことを確認します。
d. その他の支援	サポート会社は、DHI 及び DHAM の依頼があった場合には、サポート会社等をして、資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、不動産等取得及び運用に関する助言・補助、並びに投資判断に必要な資料及び情報の提供、その他の必要な支援を行います。
e. 有効期間	サポート契約の有効期間は、サポート契約の締結日から 10 年間とします。期間満了の 6 か月前までに、サポート契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して、書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から 5 年間延長するものとし、その後も同様とします。

(2) 株式会社コスモスイニシア及び株式会社フジタとの新規基本協定書の内容

a. 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	<ul style="list-style-type: none"> ・サポート会社は、自ら又は自らが実質的に支配関係を有する法人（以下、本（2）において、「サポート会社等」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、DHI の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、以下、本（2）において、「投資対象不動産」といいます。）を売却しようとする場合には、サポート会社は、サポート会社等をして、DHI 及び DHAM に対し、第三者に先立ち当該投資対象不動産に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下、本（2）において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。 <p><優先的売買交渉権の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・所定の期間、DHI 及び DHAM が優先的に取得を検討できます。 ・上記所定の期間の経過まで、サポート会社は、サポート会社等をして、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供しません。 <p><適用除外></p> <p>以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。</p>
-------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・サポート会社等が第三者との共同事業に基づき開発・取得した投資対象不動産で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意しているとき。 ・投資対象不動産の共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを、サポート会社等が他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意しているとき。 ・サポート会社等が行政機関の要請に基づいて投資対象不動産を売却するとき。 ・サポート会社等が当該新規基本協定書締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要するとき。
b. 売却物件に関する情報の提供	サポート会社は、DHI 及び DHAM が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、サポート会社等をして、DHI 及び DHAM に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。
c. その他の支援	サポート会社は、DHI 及び DHAM の依頼があった場合には、サポート会社等をして、資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、不動産等取得及び運用に関する助言・補助、並びに投資判断に必要な資料及び情報の提供、その他の必要な支援を行います。
d. 有効期間	サポート契約の有効期間は、サポート契約の締結日から 10 年間とします。期間満了の 6 か月前までに、サポート契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して、書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から 5 年間延長するものとし、その後も同様とします。

(3) 契約締結予定日

平成 28 年 9 月 1 日

3. 新規基本協定書締結先の概要

名称	株式会社コスモスイニシア	大和リース株式会社	大和情報サービス株式会社
所在地	東京都港区芝 5 丁目 34 番 6 号 新田町ビル	大阪府大阪府中央区農人橋 2 丁目 1 番 36 号 ピップビル	東京都千代田区飯田橋 2 丁目 18 番 2 号 大和ハウス九段ビル
代表者の 役職・氏名	代表取締役社長 高木 嘉幸	代表取締役社長 森田 俊作	代表取締役社長 藤田 勝幸
事業内容	不動産販売事業、不動産賃貸 事業、不動産流通事業	規格建築事業、流通建築リー ス事業、環境緑化事業、リー シングソリューション事業	不動産管理業
資本金 (注)	5,000 百万円	21,768 百万円	200 百万円
設立年月日	昭和 44 年 6 月 20 日	昭和 22 年 7 月 29 日	昭和 61 年 1 月 8 日
純資産 (注)	19,470 百万円	128,611 百万円	17,715 百万円
総資産 (注)	102,293 百万円	402,652 百万円	118,418 百万円
投資法人・資産運用会社と当該会社との関係			
資本関係	DHI、DHR、DHAM 及び DHRM 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、DHAM 及び DHRM 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	DHI、DHR、DHAM 及び DHRM 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	DHI、DHR、DHAM 及び DHRM と 当該会社との間には、記載す	DHI は、当該会社にプロパ ティ・マネジメント業務及び	DHR は、当該会社にプロパ ティ・マネジメント業務及び

	べき取引関係はありません。	マスターリース会社としての業務を委託しています。また、DHR、DHAM 及び DHRM と当該会社の間には、記載すべき取引関係はありません。	マスターリース会社としての業務を委託しています。また、DHI、DHAM 及び DHRM と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、DHI、DHR、DHAM 及び DHRM の関連当事者に該当します。		

名称	ダイワロイヤル株式会社	株式会社フジタ	大和物流株式会社
所在地	東京都千代田区飯田橋 2 丁目 18 番 2 号	東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 25 番 2 号	大阪府大阪市西区阿波座 1 丁目 5 番 16 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 原田 健	代表取締役社長 奥村 洋治	代表取締役社長 緒方 勇
事業内容	不動産の運営・管理・コンサルティング、ホテル・レストランの経営	建設工事の請負・企画・設計・監理及びコンサルティング業務、不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業	運送業、倉庫業
資本金 (注)	500 百万円	14,002 百万円	3,764 百万円
設立年月日	平成 3 年 4 月 23 日	平成 14 年 10 月 1 日	昭和 34 年 8 月 29 日
純資産 (注)	23,684 百万円	55,539 百万円	20,776 百万円
総資産 (注)	139,834 百万円	261,319 百万円	46,033 百万円

投資法人・資産運用会社と当該会社との関係

資本関係	DHI、DHR、DHAM 及び DHRM 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、DHAM 及び DHRM 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	DHI、DHR、DHAM 及び DHRM 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	DHI、DHR、DHAM 及び DHRM と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。	当該会社は、DHR の保有物件の賃借人です。また、DHI、DHAM 及び DHRM と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、DHI、DHR、DHAM 及び DHRM の関連当事者に該当します。	

(注) 平成 28 年 3 月 31 日現在。

4. 今後の見通し

本新規基本協定書締結による、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）、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）、本合併後の平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）及び平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）の運用状況の予想への影響はありません。

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

* 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/>