

平成25年2月22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 瀧 美知男
(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 山田 裕次
問合せ先 取締役財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

記

保有物件のプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更に関するお知らせ

大和ハウス・レジデンシャル投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、下記のとおり、プロパティ・マネジメント(以下、「PM」といいます。)会社及びマスターリース(以下、「ML」といいます。)会社を変更することを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 変更の理由

本投資法人は、管理の品質改善による入居者の満足度の向上、管理の効率化及び管理コストの削減等を目的としてPM業務及びML会社の委託先見直しを検討し、原則、本投資法人のスポンサーである大和ハウスグループへ集約する方針を決定しています。

また、大和ハウスグループの組織再編の一環として、本投資法人のMLの委託先であるディエイチ・リーシング合同会社については、平成25年3月29日を効力発生日として大和リビングマネジメント株式会社に吸収合併されることになりました。

本投資法人は、これらに基づき、下記2. (1)記載70物件のPM会社を大和リビング株式会社に、ML会社は大和リビングマネジメント株式会社に変更することとしました。

下記2. (2)記載6物件については、PM業務及びML会社を大和ハウスグループへ集約することとしました。

さらに、下記2. (3)記載1物件のML会社は、大和リビングマネジメント株式会社に変更となります。

本投資法人は、今般のPM業務及びML会社の変更と集約、別途実施したビルメンテナンス業務の見直しにより年間22百万円のコスト削減を見込んでおり、平成25年2月19日付(注)で公表した6物件のPM会社の変更等と併せて、年間24百万円のコスト削減を見込んでいます。

(注)平成25年2月19日付「保有物件のプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更に関するお知らせ」をご覧ください。

2. 変更の概要

本投資法人の運用資産のうち、下記物件につきまして、PM会社及びML会社を平成25年3月29日付で下記の通り、変更します。

(1)

変更前		変更後	
PM会社	ML会社	PM会社	ML会社
株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	ディエイチ・リーシング合同会社(注)	大和リビング株式会社	大和リビングマネジメント株式会社(注)

(注) 平成 25 年 3 月 29 日を合併の効力発生日として、大和リビングマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、ディエイチ・リーシング合同会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行う予定です。

<対象 70 物件>

物件番号	物件名	物件番号	物件名
1015	カスターリア西麻布霞町	2019	カスターリア北沢
1016	カスターリアお茶の水	2020	カスターリア門前仲町
1018	カスターリア水天宮	2023	カスターリア上池台
1019	カスターリア水天宮Ⅱ	2024	カスターリア森下
1020	カスターリア新富町	2025	カスターリア若林公園
1021	カスターリア新富町Ⅱ	2026	カスターリア浅草橋
1022	カスターリア原宿	2027	カスターリア入谷
1024	カスターリア千駄ヶ谷	2028	カスターリア北上野
1025	カスターリア新宿 7 丁目	2029	カスターリア森下Ⅱ
1027	カスターリア人形町	2030	カスターリア三ノ輪
1028	カスターリア人形町Ⅱ	2032	カスターリア中野
1029	カスターリア新御茶ノ水	2033	カスターリア用賀
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	2034	カスターリア住吉
1031	カスターリア神保町	2035	カスターリア門前仲町Ⅱ
1032	カスターリア新富町Ⅲ	2036	カスターリア押上
1033	カスターリア新宿御苑	2037	カスターリア蔵前
1034	カスターリア高輪台	3003	カスターリア船橋
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	3006	カスターリア西船橋
1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	3007	カスターリア舞浜
1037	カスターリア新富町Ⅳ	3008	カスターリア市川妙典
1038	カスターリア高輪台Ⅱ	3010	カスターリア浦安
1039	カスターリア南麻布	3011	カスターリア南行徳
1040	カスターリア銀座Ⅲ	3012	カスターリア南行徳Ⅱ
1041	カスターリア茅場町	3013	カスターリア野毛山
1043	カスターリア東日本橋	3017	カスターリア市川
1045	カスターリア新宿	4009	クレスト草津
2009	カスターリア大塚Ⅱ	4010	カスターリア塚筋本町
2010	カスターリア自由が丘	4011	カスターリア新梅田
2011	カスターリア目白	4012	カスターリア阿倍野
2012	カスターリア池袋	4014	カスターリア栄
2013	カスターリア要町	4015	カスターリア日本橋高津
2014	カスターリアタワー品川シーサイド	4019	カスターリアタワー長堀橋
2015	カスターリア八雲	4020	カスターリア三宮
2016	カスターリア戸越駅前	4024	カスターリア上町台
2018	カスターリア本所吾妻橋	4025	カスターリアタワー肥後橋

(2)

変更前		変更後	
PM 会社	ML 会社	PM 会社	ML 会社
株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	大和リビング株式会社	大和リビングマネジメント株式会社

<対象6物件>

物件番号	物件名	物件番号	物件名
2041	カスターリア大井町	4001	カスターリア新栄
2042	カスターリア大森	4027	カスターリア伏見
2043	カスターリア三宿	4028	カスターリア名駅南

(3)

変更前		変更後	
PM 会社	ML 会社	PM 会社	ML 会社
三井不動産住宅リース株式会社	ディエイチ・リーシング合同会社 (注)	三井不動産住宅リース株式会社	大和リビングマネジメント株式会社 (注)

(注) 平成25年3月29日を合併の効力発生日として、大和リビングマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、ディエイチ・リーシング合同会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行う予定です。

<対象1物件>

物件番号	物件名
1042	カスターリア高輪

3. 委託先の概要

商号	大和リビング株式会社
本店所在地	東京都江東区有明三丁目7番18号
設立年月日	平成元年10月26日
資本金	100百万円 (大和リビングマネジメント株式会社の100%子会社)
主な事業内容	アパート・マンションの賃貸管理・運營業務等
本投資法人又は資産運用会社との利害関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しますが、資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

商号	大和リビングマネジメント株式会社
本店所在地	東京都江東区有明三丁目7番18号
設立年月日	平成24年1月27日
資本金	100百万円 (大和ハウス工業株式会社の100%子会社)
主な事業内容	不動産賃貸業等
本投資法人又は資産運用会社との利害関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しますが、資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

4. 今後の見通しについて

平成25年8月期(平成25年3月1日～平成25年8月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

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-resi-reit.co.jp/>