

平成27年9月18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 多田 哲治
(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

「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の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、「本投資法人」といいます。）及び大和ハウス・アセッ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、株式会社フジタ（以下、「フジタ」といいます。）との間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結することを決定しましたのでお知らせします。

記

1. 締結の経緯について

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人のスポンサーである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。）の連結子会社であるフジタとの間で、不動産等の情報提供及び業務支援に関して協議を重ねてきました。

本投資法人及び本資産運用会社は、今般、本投資法人の投資主の利益を確保すること及び各当事者の事業の健全な発展を図ることを目的として、下記2. 記載の内容の「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結するものです。

なお、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業及び大和ハウスグループの1社である株式会社コスモスイニシアとの間においても、パイプライン・サポート契約を締結済みです。

2. 「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の概要

(1) サポートの内容

フジタが行うサポートの内容は、以下の通りです。

- ①本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人の資産の運用に係る業務（以下、「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ②本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（後記（2）に定義します。）に関する優先的情報の提供及び優先的売買交渉権（後記（2）に定義します。）の付与
- ③本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産の取得の支援
- ④本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に関する支援

(2) フジタによる優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- ①フジタは、フジタ又はフジタが実質的に支配関係を有する法人（以下、「フジタ子会社等」といいます。）が開発若しくは保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を居住施設

とする物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。)を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供するものとし、フジタは、当該情報を本資産運用会社及び本投資法人が受領した日から10営業日の間、当該情報を他の者に提供せず、また、フジタ子会社等をして提供させないものとし、

- ②フジタは、第三者が開発若しくは保有する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の承諾が必要な場合には承諾を得た上で、かかる情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供するものとし、当該情報提供から10営業日の間、当該情報を他の者に提供しないものとし、
- ③本資産運用会社は、上記①及び②に基づき、フジタから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、フジタに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について回答するものとし、
- ④本資産運用会社が、上記①に基づきフジタから受領した情報に係る投資対象不動産に関して、フジタに対して、上記③に基づき、当該投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、フジタは、本投資法人に対して、当該投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利(以下、「優先的売買交渉権」といいます。)を付与するものとし、この場合、フジタは、本資産運用会社による回答がなされた後、10営業日の間、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行わず、また、フジタ子会社等をして行わせません。さらに、10営業日経過後においても、本資産運用会社との間で当該投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、フジタは、当該交渉が継続する期間、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行わず、また、フジタ子会社等をして行わせません。
- ⑤上記①、②、③及び④に係る情報提供は、フジタ及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の連絡会議において行うこととします。連絡会議の運営に係る要領等については、フジタ及び本資産運用会社間で別途定めます。また、連絡会議において本資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、フジタは、当該提案について誠実に検討するものとし、検討結果を本資産運用会社に報告するものとし、

(3) 適用除外

前記「(2) フジタによる優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与」の規定にかかわらず、以下の事由がある場合には、フジタは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権の付与を行わず、また、フジタ子会社等をして行わせません。

- ①フジタ又はフジタ子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的売買交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合(疑義を避けるために付言すると、当該投資対象不動産の一部(共有持分、区分所有権を含むがこれらに限られない。)についてののみ当該合意がある場合、当該投資対象不動産のその他の部分について本号の適用はありません。)
- ②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的売買交渉権を付与することを、フジタ又はフジタ子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場合
- ③フジタ又はフジタ子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場合
- ④フジタ又はフジタ子会社等が本協定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的売買交渉権を付与することを要する場合

(4) ノウハウ及び助言の提供

フジタは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、以下のノウハウ及び助言の提供を行うものとし、

- ①投資対象不動産の取得及び運営に関する事項(ただし、フジタ又はフジタ子会社等から取得する場合

を除きます。)

②投資不動産のリニューアルに関する事項

③コンストラクション・マネジメント(工程管理)に関する事項

(5) 投資不動産の再開発に関する支援

①本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産の再開発(既存建物の建替、リニューアル、リノベーション等をいいます。)を希望する場合には、フジタに対し、当該投資不動産に関する情報を提供し、その検討を依頼することができます。

②フジタは、上記①の依頼があった場合、これを誠実に検討するものとします。なお、フジタは、本投資法人及び本資産運用会社が希望した場合には、当該投資不動産をフジタが買い取り、再開発を行うことによる再開発計画の実現について誠実に検討するものとします。

③フジタ、本投資法人及び本資産運用会社は、上記①及び②に基づくフジタの再開発計画案について協議の上、合意に至った場合には、当該再開発計画の詳細等について書面により合意するものとします。

(6) 本投資法人による情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、フジタが投資する可能性がある本投資法人及び本資産運用会社が合理的に判断する投資不動産(ただし、第三者に対して先買権、優先交渉権等を付与している投資不動産を除きます。)を譲渡する場合、フジタに対して、当該投資不動産に関する情報を第三者に遅れることなく提供するものとし、フジタは、当該投資不動産の購入を誠実に検討するものとします。

(7) 対価

①前記(2)及び(4)の①に基づくフジタからのサポートの提供の対価は無償とします。

②フジタによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに(4)の②及び③並びに(5)に基づくフジタからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に従い本投資法人、本資産運用会社及びフジタが協議の上、これを定めるものとします。

(8) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成27年9月18日から平成28年9月17日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各本協定当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

(9) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びフジタの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行えないものとします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びフジタに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができるものとします。

(10) 契約締結日

平成27年9月18日

3. 「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」締結先の概要

商号	株式会社フジタ
本店所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目25番2号
代表者	代表取締役社長 奥村 洋治
主な事業の内容	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
資本金	14,002百万円（平成27年3月31日現在）
設立年月日	平成14年10月1日
純資産	28,392百万円（平成27年3月31日現在）
総資産	169,006百万円（平成27年3月31日現在）
本投資法人または本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人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。また、当該会社は、本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	本投資法人及び本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	本投資法人及び本資産運用会社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、本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。
その他	当該会社は、本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。

4. 今後の見通し

本件を踏まえた平成28年2月期（第20期）及び平成28年8月期（第21期）の運用状況の予想については、平成27年10月8日に公表予定の平成27年8月期決算短信にてお知らせします。

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.daiwhouse-resi-reit.co.jp/>