

平成25年6月21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

### 「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、株式会社コスモスイニシア(以下、「コスモスイニシア」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

本投資法人のスポンサーであり、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(以下、「大和ハウス工業」といいます。)は、平成25年4月16日に、コスモスイニシアとの間で資本業務提携(以下、「本資本業務提携」といいます。)を行い、首都圏及び関西圏におけるマンションを中心とした住宅分譲事業において連携の促進を図ること、本投資法人とコスモスイニシアが不動産等の情報提供及び業務支援等を目的とする契約を締結することに協力すること、コスモスイニシアが大和ハウス工業を引受先とする第三者割当増資を実施すること等を内容とする資本業務提携契約を締結しています(注)。

本資本業務提携を受けて、本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアは、協定締結に向けて協議を重ねてきましたが、今般、本投資法人の投資主の利益を確保し、事業の健全な発展を図ることを目的として、「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たものです。

(注) 大和ハウス工業が平成25年4月16日付で発表した「株式会社コスモスイニシアとの資本業務提携及びそれに伴う第三者割当増資の引受けによる子会社の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 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

コスモスイニシア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資産運用業務(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コスモスイニシアの間における、本運用業務の遂行に必要な人材の相互派遣
- ③本資産運用会社及び本投資法人に対する、自社開発投資対象不動産(以下に定義します。)に関する優先的情報の提供及び優先的売買交渉権(以下に定義します。)の付与
- ④本資産運用会社及び本投資法人に対する、売却又は仲介情報の提供
- ⑤本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供
- ⑥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) コスモスイニシアによる優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- ①コスモスイニシアは、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人(以下、総称して「コスモスイニシア等」といいます。)が保有し又は開発し若しくは取得を予定する物件(分譲を予定して保有、開発又は取得をした物件を除きますが、計画変更等により一括売却を予定することとなった物件を含みます。)のうち、本投資法人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も含むものとし、以下「自社開発投資対象不動産」といい、コスモスイニシア等以外の者が保有し又は開発し若しくは取得を予定するものを単に「投資対象不動産」といいます。)を売却する場合、当該自社開発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、コスモスイニシアは、コスモスイニシア等をして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、他の者に提供しないものとします。
- ②本資産運用会社は、上記①に基づき、コスモスイニシアから自社開発投資対象不動産に係る情報を受領した場合、コスモスイニシアに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該自社開発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ます。
- ③本資産運用会社が、上記①に基づきコスモスイニシアから受領した情報に係る自社開発投資対象不動産に関して、コスモスイニシアに対して、上記②に基づき、当該自社開発投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、コスモスイニシアは、本投資法人に対して、当該自社開発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、コスモスイニシアは、本資産運用会社による回答がなされた後、10営業日の間、第三者に対して当該自社開発投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該自社開発投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、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自社開発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、コスモスイニシアは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該自社開発投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該自社開発投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。
- ④上記①、②及び③の情報提供は、コスモスイニシア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、コスモスイニシア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自社開発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、コスモスイニシアは、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ます。

## (3) 売却又は仲介情報の提供

- ①コスモスイニシアは、コスモスイニシア等が投資対象不動産の売却又は仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面等で通知するものとします。かかる場合において、コスモスイニシア等が当該売却又は仲介情報に関して図面又は写真その他の資料を入手している場合には、書面に添付して送付するものとします。
- ②コスモスイニシアは、コスモスイニシアが本資産運用会社に通知した内容に変更が生じたとき又は新たに当該売却・仲介情報に関して図面又は写真その他の資料を入手したときは、速やかに本資産運用会社に書面等で通知又はそれらを送付します。
- ③本資産運用会社は、コスモスイニシアから通知を受けた売却又は仲介情報に係る投資対象不動産の本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後速やかに、書面等によりコスモスイニシアに通知しなければなりません。ただし、当該通知は、コスモスイニシアが、対象不動産についての売却又は仲介情報を本資産運用会社以外の第三者に提供することを妨げるものではありません。
- ④本資産運用会社は、上記①、②及び③に定める検討の結果、投資対象不動産の購入を意図する場合には、その旨をコスモスイニシアに書面により通知します。なお、コスモスイニシア、本投資法人

及び本資産運用会社は、当該通知後においても、本投資法人又は本資産運用会社に優先的売買交渉権が付与されない場合があることを確認します。

#### (4) ノウハウ及び助言の提供並びに人材の相互派遣

①コスモスイニシアは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

ア. 投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、コスモスイニシアから取得する場合があります。）

イ. プロパティ・マネジメントに関する事項（ただし、コスモスイニシアにプロパティ・マネジメント業務を委託する場合があります。）

ウ. 投資不動産のリニューアルに関する事項

エ. 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

②コスモスイニシア及び本資産運用会社は、別途合意した場合、本運用業務の遂行に必要な人材の相互派遣を行うものとします。なお、かかる人材の相互派遣の詳細については、コスモスイニシア及び資産運用会社が別途合意して定めるところに従うものとします。

#### (5) ウェアハウジング機能の提供

①本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、本協定当事者以外の第三者である売主により保有されている物件（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ます。以下、「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下、「ウェアハウジング」といいます。）をコスモスイニシアに依頼することができます。この場合、コスモスイニシアは、かかる依頼を検討し、当該依頼を受けた日（同日を含みます。）から起算して20営業日以内に、かかる依頼を受諾するか否かを本投資法人及び本資産運用会社に対し通知します。

②コスモスイニシアが上記①の依頼を受諾し、これを通知した場合、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、上記①の依頼に係る取得予定不動産等の取得、保有及び本投資法人への売却に関する事項について書面により合意し、コスモスイニシアは、コスモスイニシア等においてウェアハウジングを実施します。なお、ウェアハウジングの詳細は、当該合意において定めるものとします。

③コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、本（5）に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、コスモスイニシアに適正な事業上の機会を与えるものであり、当該ウェアハウジングにより、各本協定当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないように、誠実に協力します。

#### (6) 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、コスモスイニシアに対し、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コスモスイニシアは、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、コスモスイニシアは、本投資法人及び本資産運用会社が希望した場合には、当該投資不動産をコスモスイニシアが買い取り、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コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、上記①及び②に基づくコスモスイニシア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。

#### (7) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、コスモスイニシア等から取得した投資不動産に関して、コスモスイニシア等から書面により申し入れがあった場合には、コスモスイニシア等に対してプロパティ・マネジメント業務を委託することを誠実に検討するものとします。なお、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、かかるプロパティ・マネジメント業務の委託の条件が、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、本投資法人及び本資産運用会社が適正と判断する条件によるものであることを確認します。

#### (8) 本投資法人による情報提供

- ①本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、コスモスイニシア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、コスモスイニシアに対して、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、コスモスイニシアは、当該投資不動産の購入を誠実に検討するものとします。
- ②本投資法人が投資不動産の譲渡を行う場合において、本投資法人及び本資産運用会社がコスモスイニシアを媒介会社として選任することを希望する場合又はコスモスイニシアが媒介会社として選任されることを希望する場合、相手方に対して書面によりその旨通知するものとし、かかる通知があった場合には、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、当該選任の可否及び条件について、相互に誠実に協議するものとします。なお、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、不動産についてかかる媒介を委託する場合、その報酬額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内であり、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案の上、本投資法人及び本資産運用会社が適正と判断した金額によるものであることを確認します。また、不動産を信託財産とする信託の受益権についてかかる媒介を委託する場合、その報酬額は、不動産に関する宅地建物取引業法に規定する報酬の規制に準じ、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案の上、本投資法人及び本資産運用会社が適正と判断した金額によるものであることを確認します。

#### (9) 対価

- ①上記(2)乃至(6)(ただし、(4)①ウ、エを除きます。)に基づくコスモスイニシアからのサポートの提供の対価は無償とします。
- ②コスモスイニシア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)①ウ、エに基づくコスモスイニシア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コスモスイニシアが協議の上、これを定めるものとします。

#### (10) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成25年6月28日から平成26年6月28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年間自動更新され、以降も同様とします。

#### (11) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシア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うことができません。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、本投資法人及びコスモスイニシア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ます。

#### (12) 契約締結日

平成25年6月28日(予定)

## 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	株式会社コスモスイニシア
本店所在地	東京都港区芝五丁目 34 番 6 号
代表者	代表取締役社長 高木 嘉幸
主な事業の内容	不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業
資本金	5,000 百万円
設立年月日	昭和 44 年 6 月 20 日
純資産	13,109 百万円
総資産	48,170 百万円
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、平成 25 年 6 月 27 日付で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となる予定です。
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、平成 25 年 6 月 27 日付で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となる予定です。
その他	当該会社は、平成 25 年 6 月 27 日付で本資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当することになる予定です。

## 4. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 25 年 8 月期（第 15 期）及び平成 26 年 2 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/>