

平成27年3月9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

平成27年8月期(第19期)の運用状況の予想の修正及び
 平成28年2月期(第20期)の運用状況の予想に関するお知らせ

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、平成27年1月23日付で公表した平成27年8月期(第19期：平成27年3月1日～平成27年8月31日)の運用状況の予想を修正するとともに、新たに算出しました平成28年2月期(第20期：平成27年9月1日～平成28年2月29日)における運用状況の予想について、下記の通りお知らせします。

なお、平成26年10月9日に公表した平成27年2月期(第18期：平成26年9月1日～平成27年2月28日)の運用状況の予想については、本日現在変更はありません。

記

1. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出しにつき決議し、あわせて資産の取得を決定しました。これに伴い、平成27年1月23日付で公表した平成27年8月期の運用状況の予想を修正するとともに、平成28年2月期における運用状況の予想について新たに公表を行うものです。

2. 平成27年8月期の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期の運用状況の予想

(1) 平成27年8月期の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)(円)	1口当たり利益超過分配金(円)
平成27年8月期 前回発表予想 (A)	8,664	3,846	3,065	3,065	4,325	—
平成27年8月期 今回修正予想 (B)	9,438	4,066	3,231	3,230	4,350	—
増減額(B-A)	773	220	165	165	25	—
増減率(%)	8.9	5.7	5.4	5.4	0.6	—

(注1) 本投資法人は、平成27年8月期の運用状況の予想を公表した平成27年1月23日以降に、平成27年3月1日を効力発生日として、本投資口1口につき2口の投資口分割を行っていますが、前回発表予想及び今回修正予想ともにこれを反映したものとなっています。

(注2) 平成27年8月期前回発表予想における分配金総額は、内部留保からの取崩し(168百万円)を含めた金額です。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成27年8月期(第19期)の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期(第20期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注3) 平成27年8月期今回修正予想における分配金総額は、内部留保からの取崩し(194百万円)を含めた金額です。

(2) 平成28年2月期の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分 配金(利益超過 分配金は含ま ない)(円)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
平成28年2月期 業績予想	9,564	4,037	3,250	3,249	4,380	—

(注) 平成28年2月期業績予想における分配金総額は、内部留保からの取崩し(199百万円)を含めた金額です。

【参考】

平成27年8月期：予想期末発行済投資口数 787,340口
平成28年2月期：予想期末発行済投資口数 787,340口

【注記】

- (1) 平成27年3月9日現在の発行済投資口数747,740口に加え、平成27年3月9日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数36,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,600口の合計39,600口がすべて発行されることを前提としています。
- (2) 上記運用状況の予想は、【別紙】「平成27年8月期及び平成28年2月期運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点におけるものであり、今後の不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、分配金総額及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。
- (3) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。以下同じです。
- (4) 本予想における平成27年8月期及び平成28年2月期の分配金総額の支払原資は内部留保からの取崩しを含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

3. 平成27年8月期及び平成28年2月期の予想における分配金総額及び1口当たり分配金の算出根拠に関する補足説明

(1) 分配方針について

- (i) 減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限として、本投資法人が決定する金額を、内部留保(平成26年8月末現在：184億円)から取り崩し、当期純利益に上乗せするため使用します。本日現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、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投資法人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。
- (ii) 不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化^(注)を目指します。
- (iii) 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化^(注)を目指します。

なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成27年8月期(第19期)の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期(第20期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

分配金（出資の払戻し）には該当しません。

（注）本投資法人は、上記配分方針の下、分配金の安定化を目指していく方針ですが、予想分配金の額の分配を保証又は約束するものではありません。

（2）平成27年8月期予想

当期純利益（1口当たり当期純利益）	3,230百万円（4,103円）
分配準備積立金取崩額（1口当たり分配準備積立金取崩額）	194百万円（246円）
分配金総額（1口当たり分配金）	3,424百万円（4,350円）

（3）平成28年2月期予想

当期純利益（1口当たり当期純利益）	3,249百万円（4,127円）
分配準備積立金取崩額（1口当たり分配準備積立金取崩額）	199百万円（252円）
分配金総額（1口当たり分配金）	3,448百万円（4,380円）

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/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成27年8月期（第19期）の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期（第20期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】
平成27年8月期及び平成28年2月期運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年8月期：平成27年3月1日～平成27年8月31日（184日） 平成28年2月期：平成27年9月1日～平成28年2月29日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権（以下、「不動産等」といいます。）は、136物件です。 本日付で取得を公表した5物件の取得予定資産を加えた141物件（運用資産）が、平成28年2月29日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等）をいいます。）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数747,740口に加え、平成27年3月9日開催の役員会で決定した36,000口の公募による新投資口の発行及び3,600口の第三者割当による投資口の発行の合計39,600口がすべて発行されることを前提としています。 その後は平成28年2月29日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 月末稼働率の期中平均は、平成27年8月期96.0%、平成28年2月期96.0%をそれぞれ見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成27年8月期497百万円、平成28年2月期498百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上していません。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 販売費及び一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、平成27年8月期1,940百万円、平成28年2月期1,990百万円をそれぞれ見込んでいます。
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年2月28日現在の有利子負債残高は122,463百万円であり、平成27年3月31日に取得予定資産の取得資金の一部として新たに10,000百万円を借入れ、また、平成27年6月30日にコミットメントラインによる借入金800百万円の期限前弁済を実施し、以降平成28年2月29日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成27年8月期791百万円、平成28年2月期789百万円をそれぞれ見込んでいます。 投資口交付費として、平成27年8月期に42百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、その他に、前記「3.平成27年8月期及び平成28年2月期の予想における分配金総額及び1口当たり分配金の算出根拠に関する補足説明」に基づき、当期純利益とは別に、各営業期間における減価償却費相当額の10%に相当する金額（平成27年8月期194百万円（投資口1口当たり246円）、平成28年2月期199百万円（投資口1口当たり252円））の内部留保（分配準備積立金）をそれぞれ取り崩して支払原資とすることを前提としています。 不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により1口当たり分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成27年8月期（第19期）の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期（第20期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。
--	---

<p><ご注意>この文書は、本投資法人の平成27年8月期（第19期）の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期（第20期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。</p>
--