

平成 28 年 4 月 15 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 取締役財務企画部長 漆間 裕隆
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)

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後の
平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月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「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。）が本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、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、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。）を行うことについて決議し、本日付にて合併契約を締結しました。また、両投資法人が本日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおり、DHI が資産の運用を委託する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及び DHR が資産の運用を委託する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は、それぞれ、本日開催の各資産運用会社取締役会にて、本合併の効力発生等を停止条件として、本合併後に、本合併後の存続投資法人である DHI により新たに 6 物件を取得することを決定しました。これらに伴い、本合併後の存続投資法人である DHI 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）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせします。

記

1. 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）における各運用状況の予想

	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 当期純利益 (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29年2月期	17,386	6,202	5,018	5,017	3,302	4,650	—
平成29年8月期	17,501	7,172	6,027	6,027	3,967	4,700	—

【注記】

- DHIの各営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとなり、本合併後も変更はありません。
- 平成29年2月期及び平成29年8月期の予想期末発行済投資口数は、いずれも1,519,280口です。
- かかる予想数値は別紙「平成29年2月期及び平成29年8月期運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件に基づいて算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本合併後の存続投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 平成29年2月期及び平成29年8月期における分配金総額は、内部留保からの取崩し（平成29年2月期2,046百万円、平成29年8月期1,113百万円）を含めた金額です。
- 上記予想においては、本合併に伴い発生するのれんを「44,544百万円」と試算しており、当該のれんの処理については、「企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正）」の適用を前提とし、のれんは、資産に計上し、20年間にわたって定額法により規則的に償却する予定です。なお、のれんの金額は、上記金額から変動する可能性があります。詳細は、別紙「平成29年2月期及び平成29年8月期 運用状況の予想の前提条件」の「のれん償却費」をご参照ください。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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

* 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/>

平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年 2 月期：平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日（181 日） 平成 29 年 8 月期：平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> DHI が本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権 142 物件に加えて、DHR が本日現在保有する不動産信託受益権 41 物件（DHR が平成 28 年 6 月 15 日付で取得する予定の D プロジェクト鳥栖増築棟を含みます。）を、本合併に伴い DHI が承継することを前提としています。 また、両投資法人が本日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおり、DHI が、本合併の効力発生等を条件として、平成 28 年 9 月 28 日付で那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもしろまち）、D プロジェクトひびき灘、D プロジェクト盛岡Ⅱ、カスタリア人形町Ⅲ、ロイヤルパークス梅島及びスポーツデポ・ゴルフ 5 小倉東インター店の 6 物件（以下「取得予定資産」と総称します。）を、取得することを前提としています。 上記の他に、平成 29 年 8 月期末まで運用資産の異動（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、本合併の効力の発生の有無若しくは効力発生時期、取得予定資産の取得の有無若しくは時期又はその他運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃貸収入、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。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素等を勘案し算出しています。 減価償却費については、固定資産の購入価格に付随費用を加えて定額法により算出しており、平成 29 年 2 月期に 3,420 百万円、平成 29 年 8 月期に 3,420 百万円を見込んでいます。 固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、平成 29 年 2 月期に 1,208 百万円、平成 29 年 8 月期に 1,260 百万円を見込んでいます。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。 建物の修繕費については、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間により金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間で予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 販売費・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。 本合併に関連して一時的に発生する費用として、平成 29 年 2 月期に資産運用報酬のうち合併報酬 933 百万円と、合併関連費用 110 百万円を見込んでいます。
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> 本合併によりのれんの発生を見込んでおり、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第 21 号、平成 25 年 9 月 13 日改正）に従い、のれんは資産に計上し、20 年間にわたって、定額法により規則的に償却する予定です。 現時点においては、のれんとして計上される金額は 44,544 百万円と試算しておりますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である DHR の受入資産総額 256,272 百万円、引受負債総額 114,651 百万円、本合併の取得原価 186,166 百万円（取得の対価となる取得企業である DHI の平成 28 年 4 月 8 日時点の終値 237,200

項目	前提条件
	<p>円を用いて試算)との想定により試算しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● のれんの金額は現時点においては未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。 ● のれんに係る償却費は、平成 29 年 2 月期に 1,113 百万円、平成 29 年 8 月期に 1,113 百万円と試算しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息その他借入関連費用等として、平成 29 年 2 月期に 1,184 百万円、平成 29 年 8 月期に 1,145 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在、DHI は、132,663 百万円の借入金残高及び 9,000 百万円の投資法人債発行残高があり、DHR は、100,000 百万円の借入金残高及び 2,000 百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 合併効力発生日までに DHI にて返済期限が到来する借入金 10,000 百万円については、返済期限を 1 年間延長する変更契約を締結し、DHR にて返済期限が到来する借入金 4,000 百万円については、全額借換えを行うことを前提とし、合併効力発生日における DHI の有利子負債残高は、DHR の有利子負債残高 102,000 百万円を全額承継し、合計 243,663 百万円となることを前提としています。 ● 平成 29 年 2 月期末までに返済期限が到来する借入金 46,800 百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 ● 平成 29 年 8 月期末までに返済期限が到来する借入金 27,495 百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。また、投資法人債については、3,000 百万円の償還期限を迎えますが、借入金等で調達した資金で償還することを前提としています。 ● 取得予定資産の取得資金の一部として、平成 28 年 9 月に 10,000 百万円の新規借入を行うことを前提としています。 ● 上記の他に平成 29 年 8 月期末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の DHI の発行済投資口数 747,740 口に加えて、本合併により DHI が新投資口 771,540 口を発行し、合計 1,519,280 口となることを前提としています。 ● 本合併により DHI が発行する新投資口数は現時点において未確定であり、端数処理等により変動します。 ● 上記の他に、平成 29 年 8 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
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、DHI 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、上記「のれん償却費」記載ののれんに係る償却費に相当する金額及び本合併による合併報酬に相当する金額を、当期純利益とは別に内部留保（分配準備積立金）の一部を取り崩して支払原資とすることを前提としており、平成 29 年 2 月期に 2,046 百万円（投資口 1 口当たり 1,347 円）、平成 29 年 8 月期に 1,113 百万円（投資口 1 口当たり 732 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。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕費の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は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、本日現在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、一般社団法人投資信託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。 ● 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。