

平成 25 年 10 月 10 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

平成 26 年 2 月期 (第 16 期) の運用状況の予想の修正及び
平成 26 年 8 月期 (第 17 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 25 年 6 月 21 日付で公表した平成 26 年 2 月期 (第 16 期: 平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日) の運用状況の予想を修正するとともに、新たに平成 26 年 8 月期 (第 17 期: 平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日) における運用状況の予想についても、下記の通りお知らせします。

記

1. 修正及び公表の理由

本投資法人は、平成 25 年 9 月 27 日付で資産を取得^(注)し、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ました。これに伴い、平成 25 年 6 月 21 日付で公表した平成 26 年 2 月期の運用状況の予想を修正するとともに、平成 26 年 8 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。

(注) 平成 25 年 9 月 20 日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び平成 25 年 10 月 10 日付で公表した「訂正) 平成 25 年 9 月 20 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」の一部訂正について」をご参照下さい。

2. 平成 26 年 2 月期の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 8 月期の運用状況の予想

(1) 平成 26 年 2 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 26 年 2 月期 前回発表予想 (A)	8,050	3,716	2,898	2,898	8,300	—
平成 26 年 2 月期 今回修正予想 (B)	8,316	3,885	3,007	3,007	8,470	—
増減額 (B-A)	265	168	108	108	170	—
増減率 (%)	3.3	4.5	3.8	3.8	2.0	—

(注 1) 平成 26 年 2 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 (22 百万円) を含めた金額です。

(注 2) 平成 26 年 2 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 (159 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 26 年 2 月期 (第 16 期) の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 8 月期 (第 17 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。

(2) 平成26年8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26年8月期 業績予想	8,375	3,785	2,958	2,958	8,340	—

(注1) 平成26年8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(159百万円)を含めた金額です。

(注2) 平成26年8月期業績予想は、平成26年4月に消費税率が8%に引き上げられることを前提としています。なお、平成26年8月期における消費税率の引き上げに伴う費用の増加は、50百万円(投資口1口当たり135円)を見込んでいます。

【参考】

平成26年2月期：予想期末発行済投資口数 373,870口

平成26年8月期：予想期末発行済投資口数 373,870口

【注記】

- (1) 平成25年10月10日現在の発行済投資口数351,870口に加え、平成25年10月10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20,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,000口の合計22,000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26年2月期及び平成26年8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26年2月期及び平成26年8月期の分配金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. 内部留保(分配準備積立金)の活用方針の変更について
(1) 内部留保について

本投資法人は、平成22年4月1日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人との合併(以下、「本合併」といいます。)に伴う負のれん発生益、不動産等売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成25年8月末日現在、総額19,281百万円(第15期(平成25年8月期)の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額19,140百万円)の内部留保(分配準備積立金)を有しています。

本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用することにより当該利益の全部又は一部を内部留保してきました。

J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金相当額について、税務上の所得を減じることが可能となります。本投資法人は、本合併により承継した税務上の繰越欠損金の活用により、平成30年8月期まで、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合等に、当該繰越欠損金の範囲で法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、当該利益の全部又は一部を内部留保することが可能です。一方、本投資法人は、将来達成が可能であると本投資法人が考える分配金水準を目標分配金水準^(注1)として設定し、不動産等売却損等が発生したことや特別損失が発生したことにより目標分

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成26年2月期(第16期)の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期(第17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)をご覧くださいの上で、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。

配金水準として設定した水準に対して1口当たり分配金の金額が満たないことが想定される場合には、内部留保を取り崩すことにより分配金の安定化を実施してきました（以下、「従来の分配方針」といいます。）。

しかしながら、第15期（平成25年8月期）末から不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額がプラス（含み益）に転じ、多額の不動産等売却損が発生する懸念が小さくなったこと、また、本日開催の役員会において決議した新投資口の発行等が完了すれば、本投資法人が当面の目標としているLTV^(注2)のレンジ50%から55%^(注3)の下限にも近づいてくるため、公募増資時の分配金の希薄化対策として使用する内部留保の取崩しを行う可能性も少なくなることから、従来の分配方針では保有する内部留保を投資主に十分還元することはできないと判断しました。

本投資法人は、中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、内部留保について、第16期（平成26年2月期）より一定のルールに基づいて上乗せして投資主に還元していくこととし、以下の新分配方針に従い活用することとします。

（注1）「目標分配金水準」は、本投資法人の定める内部留保の取崩額算定上の指標であり、当該金額の分配金の支払を保証又は約束するものではありません。なお、後記「（2）新分配方針」に記載のとおり、第16期（平成26年2月期）より、新分配方針を採用することに伴い目標分配金水準は設定しないことと致しました。

（注2）「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債の比率をいいます。

（注3）平成25年5月24日提出の有価証券報告書に記載のLTVの上限は60%を目処としておりますが、本日現在、本投資法人は当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロールをしていく方針です。

（2）新分配方針

（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から取り崩し、当期純利益に上乗せするため使用します。

具体的には、第16期（平成26年2月期）より、原則として内部留保（平成25年8月末日現在：191億円）から減価償却費相当額の10%に相当する金額を取り崩して、当期純利益に上乗せするため使用します。

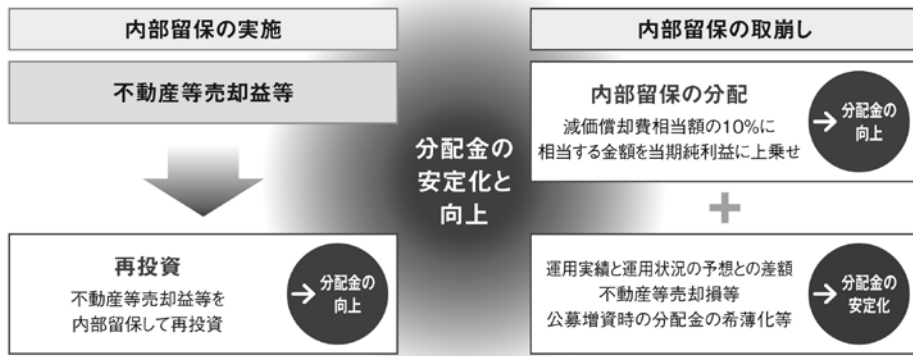
なお、本日現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況及び本投資法人の保有資産の状況並びに財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。

（ii）不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、公募増資時の分配金の希薄化、公募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。

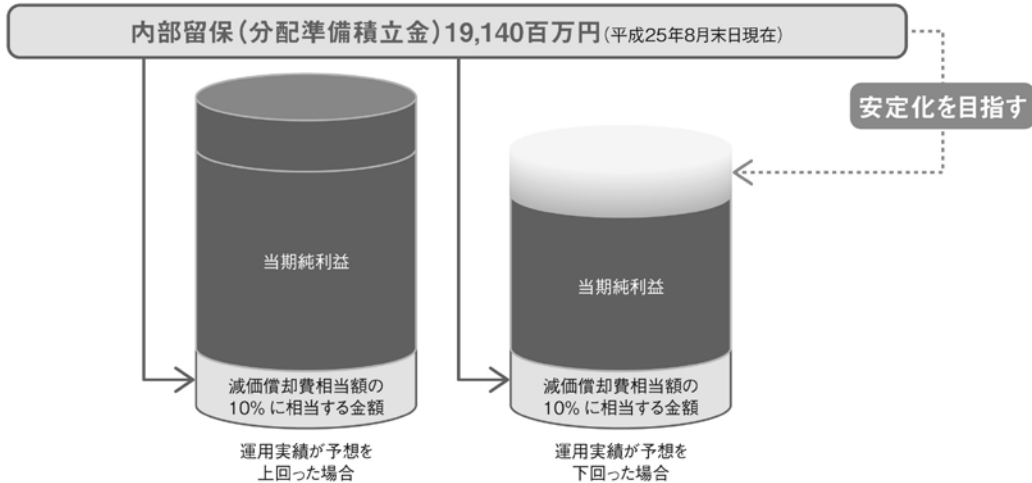
なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、分配準備積立金を取崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成26年2月期（第16期）の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期（第17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）をご覧くださいの上で、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) 本投資法人は、新分配方針の下、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。

<新分配方針のイメージ図>



(3) 平成26年2月期予想

当期純利益 (1口当たり当期純利益)	3,007百万円 (8,043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)	159百万円 (426円)
分配金総額 (1口当たり分配金)	3,166百万円 (8,470円)

(4) 平成26年8月期予想

当期純利益 (1口当たり当期純利益)	2,958百万円 (7,913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)	159百万円 (426円)
分配金総額 (1口当たり分配金)	3,118百万円 (8,340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26年2月期(第16期)の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期(第17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26年2月期及び平成26年8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26年2月期：平成25年9月1日～平成26年2月28日（181日） 平成26年8月期：平成26年3月1日～平成26年8月31日（184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、133物件です。 133物件（運用資産）が、平成26年8月31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351,870口に加え、平成25年10月10日開催の役員会で決定した20,000口の公募による新投資口の発行及び2,000口の第三者割当による投資口の発行の合計22,000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26年8月31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26年2月期96%、平成26年8月期96%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26年2月期413百万円、平成26年8月期470百万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。 平成26年8月期は、平成26年4月に消費税率が8%に引き上げられることを前提としています。なお、平成26年8月期における消費税率の引き上げに伴う費用の増加は、50百万円（投資口1口当たり135円）を見込んでいます。 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26年2月期1,596百万円、平成26年8月期1,596百万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25年8月31日現在の有利子負債残高121,740百万円を前提とし、平成25年9月27日にコミットメントラインに基づく新規借入れ7,000百万円を実施し、平成25年11月末日に同額を期限前弁済し、平成26年1月末日に再生債務約3,573百万円の期限返済に伴う同額のリファイナンスを実施し、以降平成26年8月31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26年2月期829百万円、平成26年8月期825百万円をそれぞれ見込んでいます。 投資口交付費として、平成26年2月期に46百万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、前記「3. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針の変更について」に基づき、純利益とは別に内部留保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、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26年2月期159百万円（投資口1口当たり426円）、平成26年8月期159百万円（投資口1口当たり426円））の内部留保（分配準備積立金）をそれぞれ取り崩す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口当たりの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。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成26年2月期（第16期）の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期（第17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。

項目	前提条件
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。・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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成26年2月期(第16期)の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期(第17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。