

平成25年3月1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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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3月1日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (1) 募集投資口数 28,000口
(2) 発行価格(募集価格) 未定

平成25年3月11日(月曜日)から平成25年3月14日(木曜日)までの間のいずれかの日(以下、「発行価格等決定日」という。)の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口(以下、「本投資口」という。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、需要状況等を勘案した上で決定する。

- (3) 払込金額(発行価額) 未定

日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資口1口当たりの新投資口払込金として、本投資法人が受け取る金額をいう。

- (4) 払込金額(発行価額)の総額 未定

- (5) 募集方法

一般募集とし、大和証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社を共同主幹事会社(以下、「共同主幹事会社」と総称する。)とする引受シンジケート団に全投資口を買取引受けさせる。共同主幹事会社以外の引受人は、みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及びUBS証券株式会社(以下、共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。)とする。

- (6) 引受契約の内容

引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行う。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。ただし、引受人は、下記(9)記載の払込期日に払込金額(発行価額)

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金とする。

- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。
- (9) 払込期日 平成25年3月18日（月曜日）から平成25年3月22日（金曜日）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。
- (10) 受渡期日 払込期日の翌営業日とする。
- (11) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1.を参照のこと。）

- (1) 売出人 大和証券株式会社
- (2) 売出投資口数 2,800口
上記売出投資口数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。売出投資口数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。
- (3) 売出価格 未定
発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。
- (4) 売出価格の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主である大和ハウス工業株式会社から2,800口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (10) 売出投資口数、売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1.を参照のこと。）

- (1) 募集投資口数 2,800口
- (2) 払込金額（発行価額） 未定
発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
- (3) 払込金額（発行価額）の総額 未定
- (4) 割当先及び割当投資口数 大和証券株式会社 2,800口
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間（申込期日） 平成25年4月16日（火曜日）
- (7) 払込期日 平成25年4月17日（水曜日）

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

- (8) 上記(6)に記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主である大和ハウス工業株式会社から2,800口を上限として借り入れる本投資口(以下、「借入投資口」といいます。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、2,800口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

これに関連して、大和証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、平成25年3月1日(金曜日)開催の役員会において、一般募集とは別に大和証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,800口の第三者割当による新投資口発行(以下、「本件第三者割当」といいます。)を、平成25年4月17日(水曜日)を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行う場合があります。かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

また、大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年4月12日(金曜日)までの間(以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下、「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、大和証券株式会社は、本件第三者割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引に関しては、大和証券株式会社が三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	321,070口	(注1)
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	28,000口	
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	349,070口	
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	2,800口	(注2)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	351,870口	(注2)

(注1) 平成25年3月1日付で本投資口1口につき2口の投資口分割(以下、「本分割」といいます。)を行っています。

(注2) 本件第三者割当の募集投資口数の全口数について大和証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の投資

<ご注意> この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産を取得することで資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上を図るため、マーケット動向、本投資法人のLTV（総資産有利子負債比率）水準及び分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口の発行を決定したものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

10,949,400,000円（上限）

(注) 一般募集における手取金9,954,000,000円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限995,400,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成25年2月26日（火曜日）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

調達する資金については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」でお知らせした特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用に62億円並びに「カスタリア中目黒」の取得に伴う短期借入金の返済資金に38億円を充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又はその他の借入金の返済資金の一部に充当します。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

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

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成23年8月期	平成24年2月期	平成24年8月期
1口当たり当期純利益(注1)(注2)	5,903円 (11,806円)	7,333円 (14,665円)	8,151円 (16,301円)
1口当たり分配金(注1)	8,160円 (16,320円)	8,000円 (16,000円)	8,132円 (16,264円)
実績配当性向(注3)	138.2%	109.1%	99.8%
1口当たり純資産(注1)	311,552円 (623,103円)	286,170円 (572,339円)	286,320円 (572,640円)

(注1) 本分割による影響を加味し、各期の1口当たり当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり純資産（括弧内の数値）を2で除した数値を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益（括弧内の数値）は、当期純利益を期中平均投資口数（平成23年8月期：118,735口、平成24年2月期：152,350口、平成24年8月期：160,535口）で除することにより算定しています。

(注3) 実績配当性向については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	平成23年8月期	平成24年2月期	平成24年8月期
始 値	287,000円(574,000円)	247,500円(495,000円)	256,500円(513,000円)
高 値	301,500円(603,000円)	261,500円(523,000円)	284,500円(569,000円)
安 値	201,500円(403,000円)	217,250円(434,500円)	251,500円(503,000円)
終 値	246,500円(493,000円)	256,500円(513,000円)	278,000円(556,000円)

<ご注意> この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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最近6ヶ月間の状況

	平成24年 9月	10月	11月
始 値	277,500円(555,000円)	290,500円(581,000円)	315,500円(631,000円)
高 値	297,500円(595,000円)	318,000円(636,000円)	316,000円(632,000円)
安 値	271,500円(543,000円)	286,500円(573,000円)	300,000円(600,000円)
終 値	295,500円(591,000円)	314,500円(629,000円)	315,000円(630,000円)

	平成24年 12月	平成25年 1月	2月(注2)
始 値	314,000円(628,000円)	365,000円(730,000円)	385,500円(771,000円) □366,000円
高 値	354,500円(709,000円)	383,500円(767,000円)	391,000円(782,000円) □391,000円
安 値	307,500円(615,000円)	337,500円(675,000円)	365,500円(731,000円) □364,000円
終 値	338,000円(676,000円)	382,500円(765,000円)	378,500円(757,000円) □389,500円

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成25年2月28日
始 値	379,000円
高 値	391,000円
安 値	379,000円
終 値	389,500円

(注1) 本分割による影響を加味し、各項目に該当する投資口価格(括弧内の数値)を2で除した数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 平成25年2月における□印は、本分割による権利落後の投資口価格を示しています。

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況
・公募増資(注1)

発 行 期 日	平成23年10月4日
調 達 資 金 の 額	15,999,862,000円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	421,049円
募 集 時 に お け る 発 行 済 投 資 口 数	118,735口
当 該 募 集 に よ る 発 行 投 資 口 数	38,000口
募 集 後 に お け る 発 行 済 投 資 口 総 数	156,735口
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	全額を特定資産の取得資金に充当、残余が生じた場合は、借入金の返済の一部に充当
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	平成23年10月以降
現 時 点 に お け る 充 当 状 況	上記支出予定時期に全額を充当済み

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

・第三者割当増資（注1）

発行期日	平成23年11月2日
調達資金の額	1,599,986,200円
払込金額（発行価額）	421,049円
募集時における発行済投資口数	156,735口
当該募集による発行投資口数	3,800口
募集後における発行済投資口総数	160,535口
割当先	大和証券キャピタル・マーケティング株式会社（注2）
発行時における当初の資金用途	全額を特定資産の取得資金に充当、残余が生じた場合は、借入金の返済の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成23年11月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

（注1）上記公募増資及び第三者割当増資後、本分割を行っていますが、本分割による影響を加味した調整は行っていません。

（注2）大和証券キャピタル・マーケティング株式会社は、平成24年4月1日をもって大和証券株式会社と、大和証券株式会社を存続会社として合併しています。

8. その他（売却・追加発行等の制限）

（1）大和ハウス工業株式会社は、本日現在、本投資口を37,720口保有する投資主であり、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本日現在保有している本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

（2）本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の追加発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当による新投資口発行及び本投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記（1）及び（2）のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

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

※ 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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。