



**Daiwa House**<sup>®</sup>  
Group

 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

 大和ハウスリート投資法人

## // 合併説明会 要約資料

2016年4月15日

# 合併の意義

- 1 “外部成長力の強化”と“内部成長機会の追求”を目的とした「総合型REIT」への転換
- 2 「規模拡大」による“J-REIT業界でのポジショニング”と“運用柔軟性”の向上
- 3 「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速



Daiwa House®  
Group

「共に創る。共に生きる。」

 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

 大和ハウスリート投資法人

運用資産の着実な成長を通じた収益の確保と  
分配金の安定・向上による投資主価値の最大化

# 合併スキームと今後のスケジュール

## // 合併の概要



## // 合併スキーム(投資法人)

合併の方式	大和ハウス・レジデンシャル投資法人を存続投資法人、大和ハウスリート投資法人を消滅投資法人とする吸収合併方式
合併比率	1 : 2.2
投資主総会決議	各投資法人の投資主総会において、合併契約の承認に係る議案の承認(特別決議 <sup>(注1)</sup> )が前提 <sup>(注2)</sup> (大和ハウス・レジデンシャル投資法人及び大和ハウスリート投資法人の投資主総会決議による承認が合併の条件)

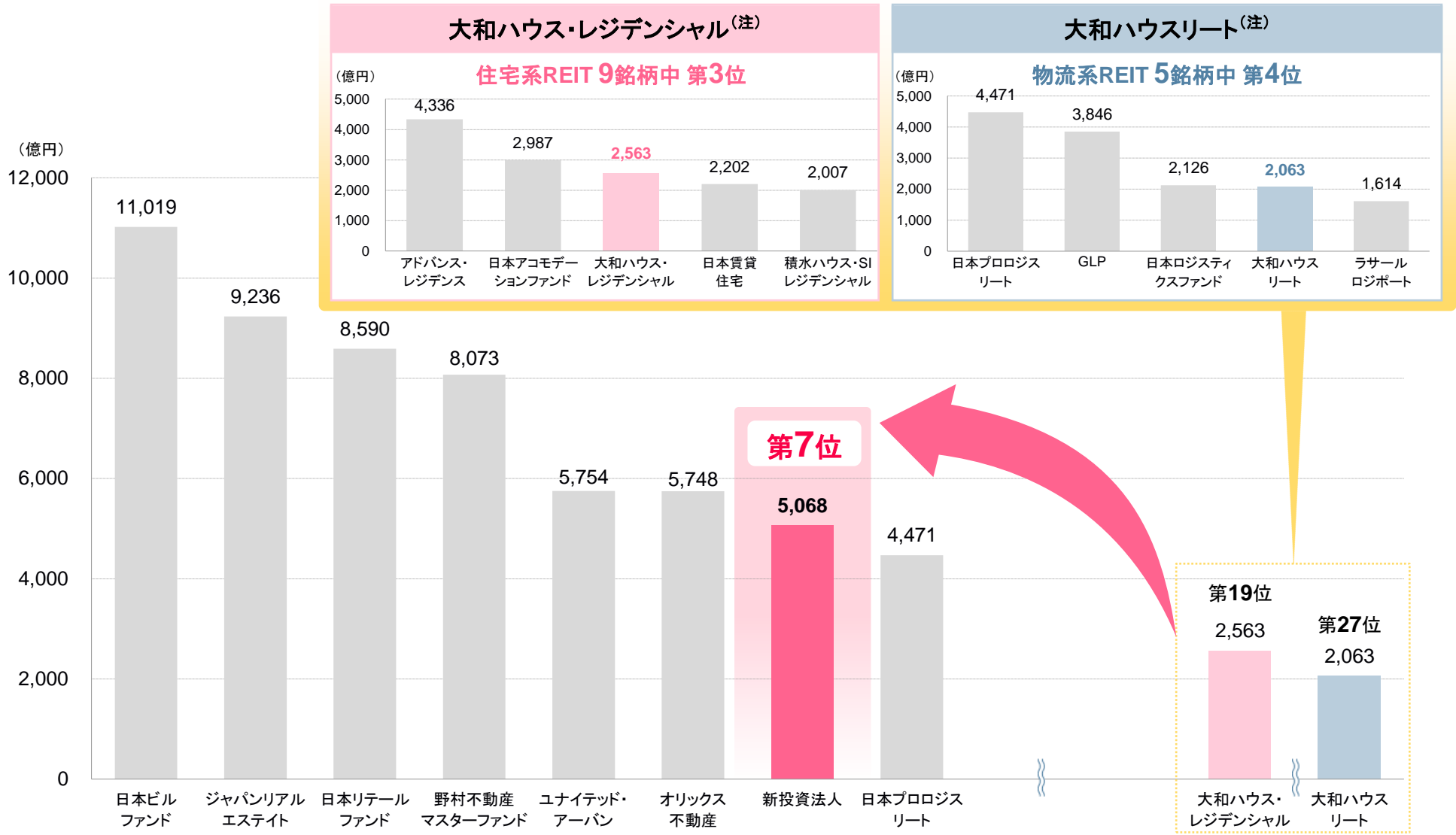
- (注1) 発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主の出席及び出席投資主の議決権の2/3以上の賛成。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます
- (注2) 存続投資法人においては、規約変更に係る議案の承認(特別決議)等が、消滅投資法人においては資産運用委託契約の解約に係る議案の承認(普通決議<sup>(注3)</sup>)等が、それぞれ必要となります

## // 今後のスケジュール

合併契約締結 (投資法人・資産運用会社)	2016年4月15日
大和ハウスリート投資法人 投資主総会(予定)	5月27日
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資主総会(予定)	6月17日
大和ハウスリート投資法人 上場廃止日(予定)	8月29日
合併効力発生(予定)	9月1日

- (注3) 出席投資主の議決権の過半数の賛成。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます
- (注4) 大和ハウスリートの投資主総会基準日は2016年2月29日、大和ハウス・レジデンシャルの投資主総会基準日は2016年5月6日(予定)です

# J-REIT業界におけるポジショニング(資産規模)



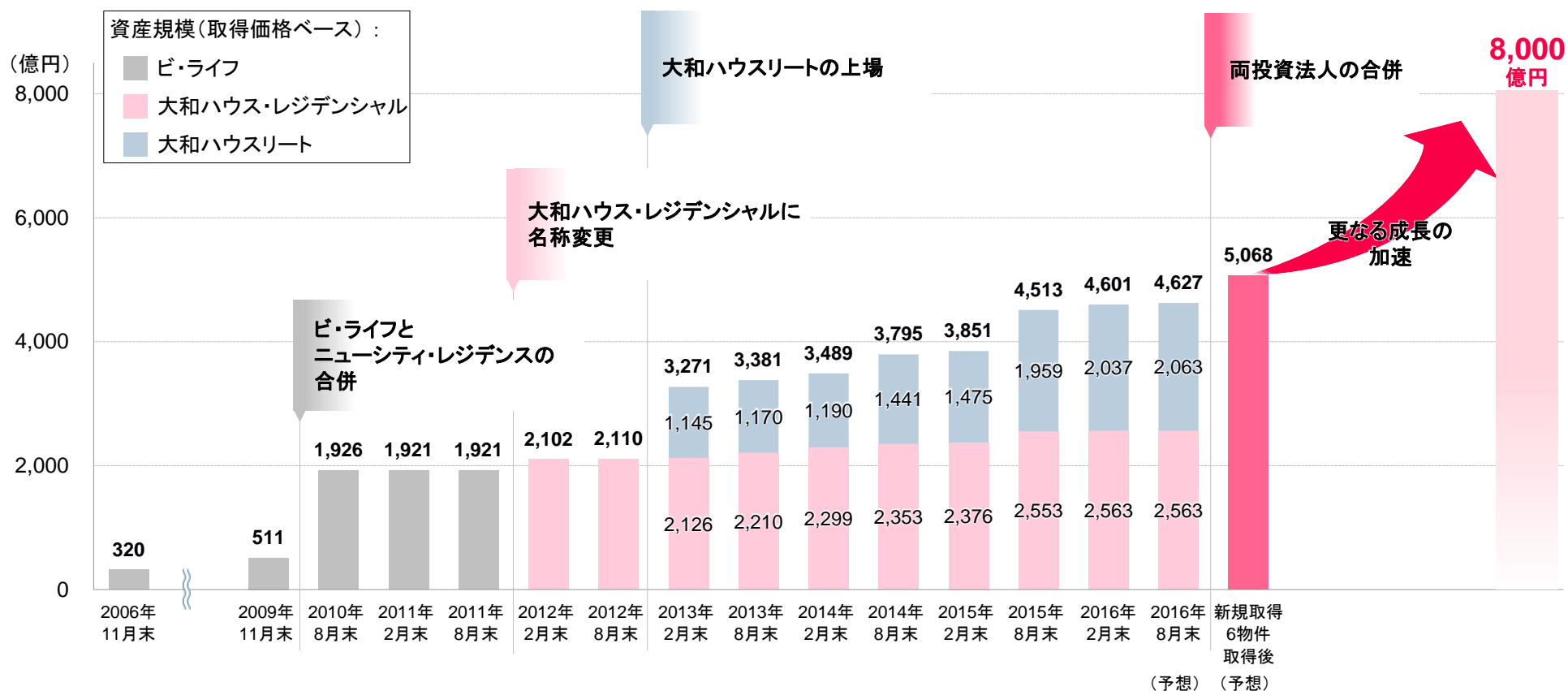
(注) 2016年3月31日時点における各投資法人の保有資産の取得価格の総額(取得及び譲渡予定の物件を含みます)を記載しています(大和ハウスリートは2016年6月取得予定のDプロジェクト鳥栖増築棟を含みます)  
 新投資法人の資産規模は大和ハウス・レジデンシャルの取得価格と大和ハウスリートの2016年2月期末鑑定評価額の合計値に新規取得予定資産6物件の取得予定価格を加えた金額を記載しています  
 それぞれの資産規模は億円未満の数値を切り捨てています

# 成長の軌跡と今後の目標

◆ 大和ハウスグループの開発物件を中心に取得し、資産規模 8,000億円を目指す

各投資法人単独での成長

新投資法人としての  
新たな成長



(注) 大和ハウス・レジデンシャルと大和ハウスリートの資産規模は億円未満の数値を切り捨てていますので、それぞれの表示上の合計額が上図の合計額と一致しない場合があります  
新投資法人の資産規模は大和ハウス・レジデンシャルの2016年2月期末における取得価格と大和ハウスリートの2016年2月期末鑑定評価額の合計値に新規取得予定資産6物件の取得予定価格を加えた金額を記載しています

# 新投資法人の投資方針

## // 投資対象

### 中核資産

80%以上

- 物流施設 (BTS型、マルチテナント型)
- 居住施設 (コンパクト、ファミリー)
- 商業施設 (モール型、ロードサイド型、アーバン型)
- ホテル

### その他資産

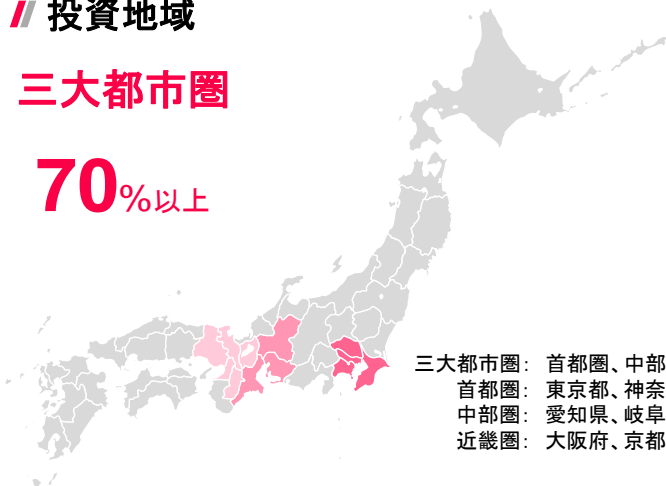
20%以下

- オフィス
- ヘルスケア施設 等

## // 投資地域

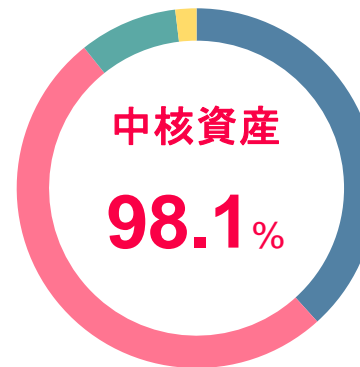
### 三大都市圏

70%以上



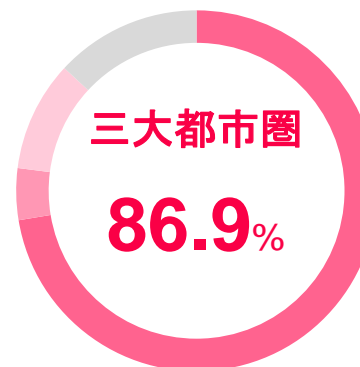
- 三大都市圏: 首都圏、中部圏、近畿圏
- 首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
- 中部圏: 愛知県、岐阜県、三重県
- 近畿圏: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県

## // 合併後のポートフォリオ(用途別)(取得価格ベース)(注)



- 物流施設(34物件)  
194,108百万円  
38.3%
- 居住施設(142物件)  
258,339百万円  
51.0%
- 商業施設(10物件)  
44,810百万円  
8.8%
- その他(3物件)  
9,630百万円  
1.9%

## // 合併後のポートフォリオ(地域別)(取得価格ベース)(注)



- 首都圏 72.4%
- 中部圏 4.6%
- 近畿圏 9.9%
- その他 13.1%

(注) 2016年4月15日時点で公表している新規取得予定資産6物件の取得を考慮して試算した見込み数値を記載しています

# 新規取得予定資産の概要

◆ 新投資法人は大和ハウスグループから物流施設、居住施設、商業施設、ホテル等<sup>(注1)</sup>の6物件を取得予定

物件名	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	カスターリア人形町Ⅲ	ロイヤルパークス梅島	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店
用途	複合施設 <sup>(注1)</sup> (オフィス・ホテル・商業)	物流施設	物流施設	居住施設	居住施設	商業施設
取得予定価格	7,600百万円	2,080百万円	1,280百万円	2,000百万円	2,020百万円	2,230百万円
鑑定評価額	7,600百万円	2,100百万円	1,300百万円	2,170百万円	2,150百万円	2,260百万円
取得予定時期	2016年9月	2016年9月	2016年9月	2016年9月	2016年9月	2016年9月
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.9%	6.3%	6.3%	4.9%	6.9%	6.8%
所在地	沖縄県那覇市	福岡県北九州市	岩手県滝沢市	東京都中央区	東京都足立区	福岡県北九州市
アクセス	沖縄都市モノレール 「おもろまち」駅 徒歩5分	新若戸道路 「北浜出入口」 8.5km	東北自動車道 「盛岡IC」 6km	東京メトロ 「人形町」駅 徒歩3分	東武スカイツリーライン 「梅島」駅 徒歩5分	九州自動車道 「小倉東IC」 0.5km
竣工年月	2011年7月	2008年9月	2015年10月	2014年10月	2010年9月	2007年10月
稼働率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%
土地面積	7,880.42㎡ <sup>(注4)</sup>	39,659.00㎡	14,355.00㎡	529.80㎡	4,217.10㎡	6,789.55㎡
延床面積	34,180.43㎡ <sup>(注4)</sup>	19,967.90㎡	4,289.89㎡	3,754.28㎡	7,913.65㎡	6,506.99㎡

取得予定価格合計  
**17,210**百万円

鑑定評価額合計  
**17,580**百万円

平均鑑定NOI利回り  
**6.1%**

稼働率  
**100.0%**

(注1) 当該物件は、ホテルの他、オフィス及び商業施設が含まれ、新投資法人では「その他資産」に分類されます。新投資法人は不動産信託受益権の準共有持分50%を取得する予定です  
 (注2) 不動産鑑定評価書における直接還元法の運営純収益 / 取得予定価格  
 (注3) 稼働率は2016年2月29日時点  
 (注4) 一棟全体の面積を記載しています

<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>



<カスターリア人形町Ⅲ>



<ロイヤルパークス梅島>



<スポーツデポ・ゴルフ5  
小倉東インター店>



# 新投資法人の概要

		大和ハウス・レジデンシャル <sup>(注1)</sup>	+	大和ハウスリート <sup>(注1)</sup>	+	新規取得予定資産 <sup>(注1)</sup> (2016年4月15日時点)	▶	新投資法人 <sup>(注2)</sup> (2016年9月28日時点見込み)		
ポートフォリオ	資産規模 (取得価格ベース)	256,349百万円	+	206,363百万円	+	17,210百万円	▶	<b>506,887百万円<sup>(注3)</sup></b>		
	物件数	142物件	+	41物件	+	6物件	▶	<b>189物件</b>		
	総資産	258,590百万円	+	222,081百万円	+	—	▶	<b>569,230百万円<sup>(注4)</sup></b>		
	NOI利回り	5.5%	+	5.9%	+	6.1% <sup>(注5)</sup>	▶	<b>5.4%<sup>(注6)</sup></b>		
	平均築年数	10.3年	+	6.8年	+	4.9年	▶	<b>8.5年</b>		
	稼働率	96.0%	+	99.95%	+	100.0%	▶	<b>98.7%</b>		
財務	LTV	54.8%	+	45.9%	▶		▶	<b>44.6%</b> (48.4%) <sup>(注7)</sup>	物流施設	194,108百万円 34物件
	有利子負債額	141,663百万円	+	102,000百万円	▶		▶	<b>253,663百万円</b>	居住施設	258,339百万円 142物件
	格付	AA- (JCR) A+ (R&I)	+	AA- (JCR)	▶		▶	—	商業施設	44,810百万円 10物件
投資主価値	1口当たりNAV	191,454円	▶	394,784円	▶		▶	<b>213,643円</b>	その他	9,630百万円 3物件
	1口当たり純資産	148,707円	▶	310,353円	▶		▶	<b>195,610円</b>	資産規模 <sup>(注3)</sup>	<b>506,887百万円</b> <b>189物件</b>
		2016年8月期 予想		2016年8月期 予想	▶		▶	2017年8月期 予想		
	1口当たり予想分配金 <sup>(注8)</sup>	4,510円	▶	9,000円	▶		▶	<b>4,700円</b>		
	合併比率調整後 1口当たり予想分配金 <sup>(注9)</sup>	4,510円	▶	4,090円	▶		▶			
								増減率 <sup>(注10)</sup>		
								大和ハウス・レジデンシャル +4.2%	大和ハウスリート +14.9%	

※ 本ページに関する注記は次頁下段に記載しています



# 新投資法人の業績予想

	第22期(2017年2月期) 予想	第23期(2017年8月期) 予想	増減
営業収益	17,386百万円	17,501百万円	+114百万円
営業費用	11,184百万円	10,328百万円	▲855百万円
のれん償却費	1,113百万円	1,113百万円	0百万円
営業利益	6,202百万円	7,172百万円	+970百万円
経常利益	5,018百万円	6,027百万円	+1,009百万円
<b>当期純利益</b>	<b>5,017百万円</b>	<b>6,027百万円</b>	<b>+1,009百万円</b>
内部留保取崩額	2,046百万円	1,113百万円	▲933百万円
<b>分配金総額</b>	<b>7,064百万円</b>	<b>7,140百万円</b>	<b>+75百万円</b>
1口当たり当期純利益 (A)	3,302円	3,967円	+665円
1口当たり内部留保取崩額 (B)	1,347円	732円	▲615円
<b>1口当たり分配金 (A)+(B)</b>	<b>4,650円</b>	<b>4,700円</b>	<b>+50円</b>
保有物件数	189物件	189物件	

## ※前頁注記

- (注1) 大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスの2016年2月期決算数値、又は2016年2月29日現在の数値を記載しています。なお、大和ハウスについては2016年6月取得予定のDプロジェクト鳥栖増築棟を含みません
- (注2) 2016年4月15日時点で公表している新規取得予定資産6物件の取得に伴い予定されている借入・返済を考慮して試算した見込み数値を記載しています
- (注3) パーチェス法により大和ハウス・レジデンシャルを取得企業とし、大和ハウスの資産を時価で承継する見込みのため、大和ハウス・レジデンシャルの取得価格と大和ハウスの2016年2月期末鑑定評価額及び新規取得予定資産6物件の取得予定価格の合計値を記載しています
- (注4) 総資産にはのれん44,544百万円(見込額)を含みます
- (注5) 新規取得予定資産のNOI利回りは鑑定NOI利回りを記載しています
- (注6) NOI利回りは、2016年2月期の実績NOI及び鑑定NOIを用いて算出しています
- (注7) ()内には、新投資法人の総資産から正ののれん44,544百万円(見込額)を除いて算出した予想数値を記載しています
- (注8) 1口当たり予想分配金は、大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスの2016年4月15日公表の業績予想数値を記載しています
- (注9) 大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスの2016年4月15日公表の1口当たり予想分配金(それぞれ4,510円、9,000円)を合併比率で除した数値を記載しています
- (注10) 2017年8月期の新投資法人の1口当たり予想分配金 / 2016年8月期の合併比率調整後1口当たり予想分配金

# ご注意事項

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。  
大和ハウス・レジデンシャル投資法人及び大和ハウスリート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各金融商品取引業者へお問い合わせください。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政・府令、ならびに東京証券取引所 上場規則その他の関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮説 および判断に基づくものであり、かかる将来予想は将来における業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公共性を保証するものではありません。  
また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁じます。