

平成 24 年 10 月 24 日

各 位

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 箕 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 鈴木 剛 弘
 (TEL. 03-5651-2895)

平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期の運用状況の予想について

平成 25 年 2 月期（平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）及び平成 25 年 8 月期（平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）における大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
平成 25 年 2 月期 (第 10 期)	2,421 百万円	813 百万円	6,420 円	—
平成 25 年 8 月期 (第 11 期)	4,004 百万円	1,769 百万円	14,430 円	—

【参考】

平成 25 年 2 月期：予想期末発行済投資口数 122,540 口 1口当たり予想当期純利益 6,640 円
 平成 25 年 8 月期：予想期末発行済投資口数 122,540 口 1口当たり予想当期純利益 14,430 円

【注記】

- 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しております。
- かかる予想数値は別紙「平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過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。
- 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。
- 本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は平成 24 年 11 月 28 日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しております。以下同じです。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は本投資法人又は売出人より入手することができます。これには本投資法人及び本投資法人の経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国内で公募を行うことを予定していません。

【別紙】
平成 25 年 2 月期及び平成 25 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 25 年 2 月期（第 10 期）（平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）（181 日） 平成 25 年 8 月期（第 11 期）（平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在保有している 4 物件の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、今回実施する新投資口の追加発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって、新たに 20 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 取得予定資産のうち、D プロジェクト愛川町、D プロジェクト浦安 I、D プロジェクト茜浜、D プロジェクト野田、D プロジェクト犬山、D プロジェクト寝屋川、D プロジェクト札幌南、D プロジェクト仙台南、D プロジェクト御殿場、D プロジェクト西広島の 10 物件を平成 24 年 11 月 28 日に、D プロジェクト町田、D プロジェクト八王子、D プロジェクト新三郷、D プロジェクト浦安 II、D プロジェクト岐阜、D プロジェクト盛岡、D プロジェクト土浦、D プロジェクト福岡宇美、D プロジェクト鳥栖、フォレオせんだい宮の杜の 10 物件を平成 24 年 11 月 29 日に、それぞれ取得することを前提としております。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付にて取得し、その他に平成 25 年 8 月期（第 11 期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産の賃貸事業収益については、平成 24 年 8 月期の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しております。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しております。 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おります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は本投資法人又は売出人より入手することができます。これには本投資法人及び本投資法人の経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国内で公募を行うことを予定していません。

<p>営業費用</p>	<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、取得済資産の場合は、平成 24 年 8 月期の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しております。また、取得予定資産の場合は、各物件の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しております。 ● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 25 年 2 月期（第 10 期）に 628 百万円、平成 25 年 8 月期（第 11 期）に 862 百万円を想定しております。 ● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、平成 24 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成 25 年 8 月期（第 11 期）から費用計上されることを前提としております。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 152 百万円と想定しております。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社（大和ハウス・リート・マネジメント株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、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おります。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、一般的に年度による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。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業外費用としては、平成 25 年 2 月期（第 10 期）の一時的な費用として本投資口上場・公募関連費用 335 百万円を見込んでおります。 ● 支払利息その他借入関連費用として、平成 25 年 2 月期（第 10 期）に 248 百万円、平成 25 年 8 月期（第 11 期）に 409 百万円を見込んでおります。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在、12,400 百万円の借入残高がありますが、下記の「投資口」欄に記載の新投資口の追加発行等による手取金によりその全額について返済を行い、また金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 61,000 百万円の新規の借入れを行う予定であり、平成 25 年 2 月期（第 10 期）末時点で、61,000 百万円の借入金残高となる前提で算出しております。 ● 平成 25 年 8 月期（第 11 期）末までに借入金残高に変動がないことを前提として算出しております。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は本投資法人又は売出人より入手することができます。これには本投資法人及び本投資法人の経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国内で公募を行うことを予定していません。

投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである 14,600 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の追加発行（102,800 口）及び第三者割当による新投資口の追加発行（上限 5,140 口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計 107,940 口が全て発行されることを前提としております。 ● 上記を除き、平成 25 年 8 月期（第 11 期）末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。 ● 1 口当たり当期純利益及び分配金は、上記の新規に発行される予定の投資口数の上限である合計 107,940 口を含む平成 25 年 2 月期（第 10 期）及び平成 25 年 8 月期（第 11 期）の予想期末発行済口数 122,540 口により算出しております。
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を前提として算出しております。 ● 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"> ● 利益を超えた金銭の分配については、現時点では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、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おります。 ● 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おります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は本投資法人又は売出人より入手することができます。これには本投資法人及び本投資法人の経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国内で公募を行うことを予定していません。