

2019年11月19日

各 位

不動産投資信託証券発行者名	日本賃貸住宅投資法人
	東京都港区南青山四丁目17番33号
代 表 者 名	執 行 役 員 正田 郁夫 (コード番号 8986)
不動産投資信託証券発行者名	日本ヘルスケア投資法人
	東京都中央区銀座六丁目2番1号
代 表 者 名	執 行 役 員 鈴木 俊一 (コード番号 3308)
資 産 運 用 会 社 名	大和リアル・エステート・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 福島 寿雄
問 い 合 わ せ 先	コーポレート本部 木本 誠司 副本部長 Tel. 03-6757-9680 コーポレート本部 千葉 貴志 部長 Tel. 03-6757-9600

日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の  
合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「JRH」といいます。)及び日本ヘルスケア投資法人(以下「NHI」といいます。)が本日付で公表しました「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア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、JRH及びNHIは、それぞれ、本日開催の各役員会にて、2020年4月1日を合併の効力発生日として、JRHを吸収合併存続法人、NHI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定し、本日付で合併契約を締結しました。これに伴い、本合併後の存続法人であるJRH(本合併に伴い、商号を「大和証券リビング投資法人」に変更予定。以下合併後の投資法人を「DLI」といいます。)の2020年9月期(第29期:2020年4月1日～2020年9月30日)及び2021年3月期(第30期:2020年10月1日～2021年3月31日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2020年9月期	11,542百万円	4,809百万円	4,835百万円	4,834百万円	2,351円	2,150円	-円
2021年3月期	10,104百万円	4,907百万円	4,259百万円	4,259百万円	2,071円	2,150円	-円

(注1) 予想期末発行済投資口数:2,055,946口。詳細については、別紙前提条件記載の「投資口」をご参照ください。

(注2) JRHの営業期間は、毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までであり、本合併後のDLIの営業期間に変更はありません。

(注3) 上記数値は、別紙「2020年9月期(第29期:2020年4月1日～2020年9月30日)及び2021年3月期(第30期:2020年10月1日～2021年3月31日)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した条件に基づき算出した現時点における予想であり、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。

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の運用状況及び分配金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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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募集又は販売を行うことはできません。米国において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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びそ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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

- (注4) 2020年9月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額 67 百万円が、2021年3月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額 158 百万円がそれぞれ含まれており、当期純利益の金額と異なります。
- (注5) 本合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれますが、本日現在において当該金額は未定であることから、のれん又は負ののれんの発生は、本予想における各数値には織り込んでいません。詳細については、別紙「2020年9月期(第29期:2020年4月1日～2020年9月30日)及び2021年3月期(第30期:2020年10月1日～2021年3月31日)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」の「のれん・負ののれん」をご参照ください。のれん又は負ののれんの概算額及びそれに伴う運用状況及び分配金の予想の修正については、本投資法人合併の効力発生日である2020年4月1日以後速やかにお知らせする予定です。
- (注6) 2020年9月期及び2021年3月期の期末時点において、投信法上の利益である配当積立金及び一時差異等調整積立金残高が存在することが見込まれるため、NHIが従来毎期継続的に行ってきた利益超過分配(投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として行う利益を超える金銭の分配)は、投信法第137条1項に基づき、合併後のDLIにおいて、これを行うことができない見込みです。
- (注7) 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

以上

\*両投資法人のホームページアドレス

日本賃貸住宅投資法人

<https://www.jrhi.co.jp/>

日本ヘルスケア投資法人

<http://www.nippon-healthcare.co.jp/>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の運用状況及び分配金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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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募集又は販売を行うことはできません。米国において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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びそ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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

<2020年9月期(第29期:2020年4月1日～2020年9月30日)及び2021年3月期(第30期:2020年10月1日～2021年3月31日)の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間及び合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年9月期(第29期)(2020年4月1日～2020年9月30日)(183日)</li> <li>2021年3月期(第30期)(2020年10月1日～2021年3月31日)(182日)</li> <li>2020年4月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>JRHが本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権193物件に加えて、売買契約締結済みの(仮称)千石4丁目PJを2020年4月10日に取得することを前提としています。</li> <li>JRHが本日付で公表しました「資産の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり、本合併の効力発生等を条件として、2020年4月1日付で、willDo北24条等27物件を譲渡することを前提としています。</li> <li>本合併により、NHIが本日現在保有する不動産信託受益権23物件を、JRHが承継することを前提としています。</li> <li>NHIが本日付で公表しました「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおり、本合併の効力発生等を条件として、DLIが本合併に伴いNHIから売買契約上の買主の地位及び権利義務を2020年4月1日付で承継し、2020年4月2日付で、AIP勝どき駅前ビル等27物件の取得及びイリーゼ狛江(準共有持分)の追加取得を行うことを前提としています。</li> <li>上記前提を踏まえると、2020年9月期末時点及び2021年3月期末時点で、DLIの運用資産は217物件となりますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により運用資産は変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。</li> <li>上記物件の譲渡により、2020年9月期は不動産等売却益を1,460百万円計上することを見込んでいます。2021年3月期は不動産等売却益の計上は見込んでいません。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。</li> <li>上記物件の譲渡により、2020年9月期に不動産等売却損を648百万円計上することを見込んでいます。2021年3月期は不動産等売却損の計上は見込んでいません。</li> <li>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、過去の実績値及び取得予定資産の前保有者等より提供を受けた情報に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>物件管理等委託費について、2020年9月期に403百万円、2021年3月期に407百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、2020年9月期に574百万円、2021年3月期に340百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>公租公課について、2020年9月期に535百万円、2021年3月期に527百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現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、本投資法人が負担した取得年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。上記「運用資産」記載の全ての取得予定資産の公租公課の発生開始時期は2021年9月期であり、当該発生を加味した同期における公租公課は666百万円となります。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2020年9月期に2,329百万円、2021年3月期に2,318百万円を想定しています。</li> <li>本合併に関連して一時的に発生する費用として、2020年9月期に資産運用報酬のうち合併報酬245百万円と合併関連費用254百万円を見込んでいます。</li> </ul>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の運用状況及び分配金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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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募集又は販売を行うことはできません。米国において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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びそ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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外収益として 2020 年9月期に 760 百万円、2021 年3月期に 5 百万円を想定しており、主な内訳は、消費税の会計処理による収益となります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用として 2020 年9月期に 735 百万円、2021 年3月期に 654 百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 支払利息及び投資法人債利息 2020 年9月期に 494 百万円、2021 年3月期に 497 百万円</li> <li>(2) 融資関連費用 2020 年9月期に 225 百万円、2021 年3月期に 143 百万円</li> <li>(3) 投資口交付費償却 2020 年9月期に 6 百万円、2021 年3月期に 6 百万円</li> <li>(4) 投資法人債発行費償却 2020 年9月期に 6 百万円、2021 年3月期に 5 百万円</li> <li>(5) その他費用 2020 年9月期に 1 百万円、2021 年3月期に 1 百万円</li> </ol> </li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、JRH は、101,787 百万円の借入金残高及び 13,800 百万円の投資法人債発行残高があり、NHI は、9,800 百万円の借入金残高があります。</li> <li>合併効力発生日までに JRH において返済期限が到来する借入金 6,450 百万円及び償還期限を迎える投資法人債 2,000 百万円については、借入金で調達した資金で返済及び償還することを前提としています。</li> <li>合併効力発生日における JRH の借入金残高は、NHI の借入金残高 9,800 百万円を全額承継することを前提としています。</li> <li>2020 年9月期に返済期限が到来する借入金 9,349 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、1,700 百万円が償還期限を迎えますが、借入金で調達した資金で償還することを前提としています。</li> <li>取得予定資産の取得資金の一部として、2020 年4月2日に 27,300 百万円の新規借入を行うことを前提としています。</li> <li>上記の結果、2020 年9月末日時点で、借入金残高 142,587 百万円、投資法人債発行残高 10,100 百万円となることを前提としています。</li> <li>2021 年3月期に返済期限が到来する借入金 7,814 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。</li> <li>上記の結果、2021 年3月末日時点で、借入金残高 142,587 百万円、投資法人債発行残高 10,100 百万円となることを前提としています。</li> <li>有利子負債比率は、2020 年9月期末及び 2021 年3月期末でそれぞれ 49.3%、49.3%となる見込みです。</li> <li>本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = (有利子負債総額 ÷ 総資産) × 100</li> </ul>
のれん・負ののれん	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれていますが、本日現在、JRH が承継する NHI の資産の取得原価の算出の基礎となる効力発生日時点の JRH の投資口価格が不明であり、のれんが発生するか負ののれんが発生するか定かではなく、また、当該金額も未定であるため、のれん又は負ののれんは発生しないことを前提とし、本予想における各数値には織り込んでいません。</li> <li>本合併により発生した場合には、企業結合に関する会計基準(企業会計基準第 21 号 2013 年 9 月 13 日最終改正)(以下「企業結合会計基準」といいます。)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定期的に償却する方針です。また、本合併により、負ののれんが発生した場合には、企業結合会計基準に従い、2020 年9月期に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する方針です。</li> <li>企業結合に関する会計基準上の被取得企業の NHI の受入資産総額は 26,286 百万円、引受負債総額は 10,934 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>JRH が、本合併により JRH が新投資口 152,995 を発行し、さらに合併効力発生日と同日付で本日開催の本投資法人役員会で決定した第三者割当による新投資口の発行口数 262,891 口が全て発行され、合計 2,055,946 口となることを前提としています。</li> <li>本合併により JRH 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。</li> <li>上記の本合併及び第三者割当による新投資口の発行の結果、発行済投資口の総口数は 2,055,946 口となり、その後 2021 年3月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。</li> </ul>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の運用状況及び分配金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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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募集又は販売を行うことはできません。米国において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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びそ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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DLIの規約(2020年2月13日開催予定のJRH投資主総会における変更後の規約)に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。また、原則として各営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。</li> <li>• 2020年9月期の分配金については、当期純利益4,834百万円(1口当たり2,351円)から不動産等純売却益の一部について配当積立金の積立予定額として480百万円(不動産等売却益から不動産等売却損を控除した金額、1口当たり233円)を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩予定額67百万円(1口当たり32円)を加算し、総額4,420百万円を分配(1口当たり分配金2,150円)することを前提としています。</li> <li>• 2021年3月期の分配金については、当期純利益4,259百万円(1口当たり2,071円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額158百万円(1口当たり77円)を加算し、総額4,420百万円を分配(1口当たり分配金2,150円)することを前提としています。</li> <li>• 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。</li> <li>• 各営業期間における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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います。</li> <li>• 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。</li> </ul>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の運用状況及び分配金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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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募集又は販売を行うことはできません。米国において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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びそ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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。