

## 2016年4月18日開催 合併説明会 主な質疑応答（要約）

### 質問 1

資産規模目標 8,000 億円に向けて、今後、ホテル・オフィスをより多く組入れていくのか、もしくは従来の物流・商業・居住施設に+ $\alpha$ の位置づけで組入れていく予定なのか。

### 回答 1

今後も、従来の物流・商業・居住施設を中心に取得していくことを考えていますが、大和ハウスグループにおいてホテルへの取り組みも増えてくると考えられますので、そのような資産も投資対象に組入れていきたいと考えています。

### 質問 2

内部留保等を活用して安定した分配金を出していくことについては、従来のハウズレジの方針と同様とのことだが、特殊要因がなく EPU（1 口当たり当期純利益）が上昇した場合は内部留保の取り崩し額を減らして分配金を変動させない予定か、または上昇分はそのまま分配金を増やす方針なのか。

### 回答 2

内部留保の取り崩しについては、正ののれん相当額を継続して取り崩していきたいと考えておりますので、EPU が上昇した場合は分配金を増やす方針であります。

### 質問 3

合併の意義としてのコスト削減効果について、試算はされているのか。

### 回答 3

今回の合併によるシナジー（相乗効果）は、6ヶ月間で 658 百万円（1 口当たり 432 円）と算定しています。内訳としましては、新規取得 6 物件で 299 百万円（1 口当たり 196 円）のプラス、報酬体系の見直し等を含めたコスト削減効果が 358 百万円（1 口当たり 236 円）とそれぞれ試算しています。

### 質問 4

今後は、マルチテナント型の物流施設について取得を増やしていくのか。  
また、ヘルスケア施設として病院を取得する可能性はあるのか。

#### 回答 4

従来、物流施設に関しては **BTS 型** (※) のみの取得でしたが、今後は資産規模が拡大することからマルチテナント型の物流施設についても徐々に取得していきたいと考えています。病院を含めヘルスケア施設については、外部からの取得は難しい状況でありますので大和ハウスグループからの取得が主になると考えています。

#### ※BTS 型：

ビルド・トゥ・スーツの略。将来的なテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設。

#### 質問 5

合併の準備において一番議論した点を教えてほしい。

#### 回答 5

外部成長、内部成長およびポートフォリオの価値向上等、合併の効果をどう出していくのかについて議論しました。

#### 質問 6

合併比率について、どの様に判断されたのか教えてほしい。

#### 回答 6

それぞれの **FA** (フィナンシャル・アドバイザー) による様々な手法による算定や、ハウスの **LTV** 低下等のバランスをふまえて総合的に判断しました。

#### 質問 7

ホテルを中核資産にするということだが、スポンサーによるホテルのパイプラインはどの位あるのか。

#### 回答 7

従来、スポンサーにおいてホテルは **REIT** 向けに開発されていなかったため現時点では物件数は少ないですが、合併の承認を頂いた後には **REIT** 向けの開発を行う意向と聞いています。

#### 質問 8

総合型になった後の取得方針等があれば教えてほしい。

#### 回答 8

その時々マーケット環境、キャップレート水準等に応じて柔軟に対応していきたいと考えています。

質問 9

取得の目線について、ポートフォリオ全体の償却後利回りで考えていくのか、アセット毎に考えていくのか。

回答 9

取得の目線については、全体のポートフォリオ利回りを崩さないように意識したいと考えています。

質問 10

ハウスリートの含み益が今回の合併により時価評価され、消滅することへのリスクについてどの様に考えているのか。

回答 10

ハウスリートの含み益は現状 300 億円強ありますが、キャッシュフローは変わらず安定しているので、すぐに評価損が発生するという事態にはならないと考えています。

以上