
物件売却及び分配予想に関する補足資料

本資料は、2019年8月23日付のプレスリリースである「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

次ページ以降の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。本投資法人は、これらの将来の数値について保証するものではありません。前提条件等については、上記プレスリリース及び3ページ目の「定義等」に記載の内容をご参照ください。

物流施設 6物件の売却の概要

- ◆ 物流施設 6物件の売却に伴い、2019年8月期と2020年2月期の 2期にわたり売却益を計上
- ◆ ポートフォリオの質及び運用の効率性の向上を図るとともに、売却益を投資主に還元

物件名称	売却予定日	取得価格	売却予定価格	鑑定評価額	会計上(想定)		旧DHR 取得価格	税務上(想定)	
					帳簿価格	売却益		帳簿価格	売却益
Dプロジェクト新三郷	2019年8月30日	5,710	5,755	5,750	5,584	154	4,440	4,136	1,603
2019年8月期合計		5,710	5,755	5,750	5,584	154	4,440	4,136	1,603
Dプロジェクト岐阜	2019年9月2日	1,100	1,171	1,170	1,065	100	900	805	361
Dプロジェクト札幌南		818	863	862	781	77	600	527	332
Dプロジェクト仙台南		1,530	1,581	1,580	1,509	65	1,250	1,138	437
Dプロジェクト御殿場		1,140	1,141	1,140	1,107	29	950	871	265
Dプロジェクト西広島		1,210	1,211	1,210	1,173	32	990	912	292
2020年2月期合計		5,798	5,967	5,962	5,638	306	4,690	4,255	1,689
合計		11,508	11,722	11,712	11,222	461	9,130	8,391	3,292

(単位: 百万円)

物件数	売却予定価格
6 物件	11,722 百万円
2019年2月期 平均NOI利回り	2019年2月期 平均償却後NOI利回り
4.4 %	3.3 %
平均賃貸借契約残存期間	平均築年数
7.6 年	11.1 年

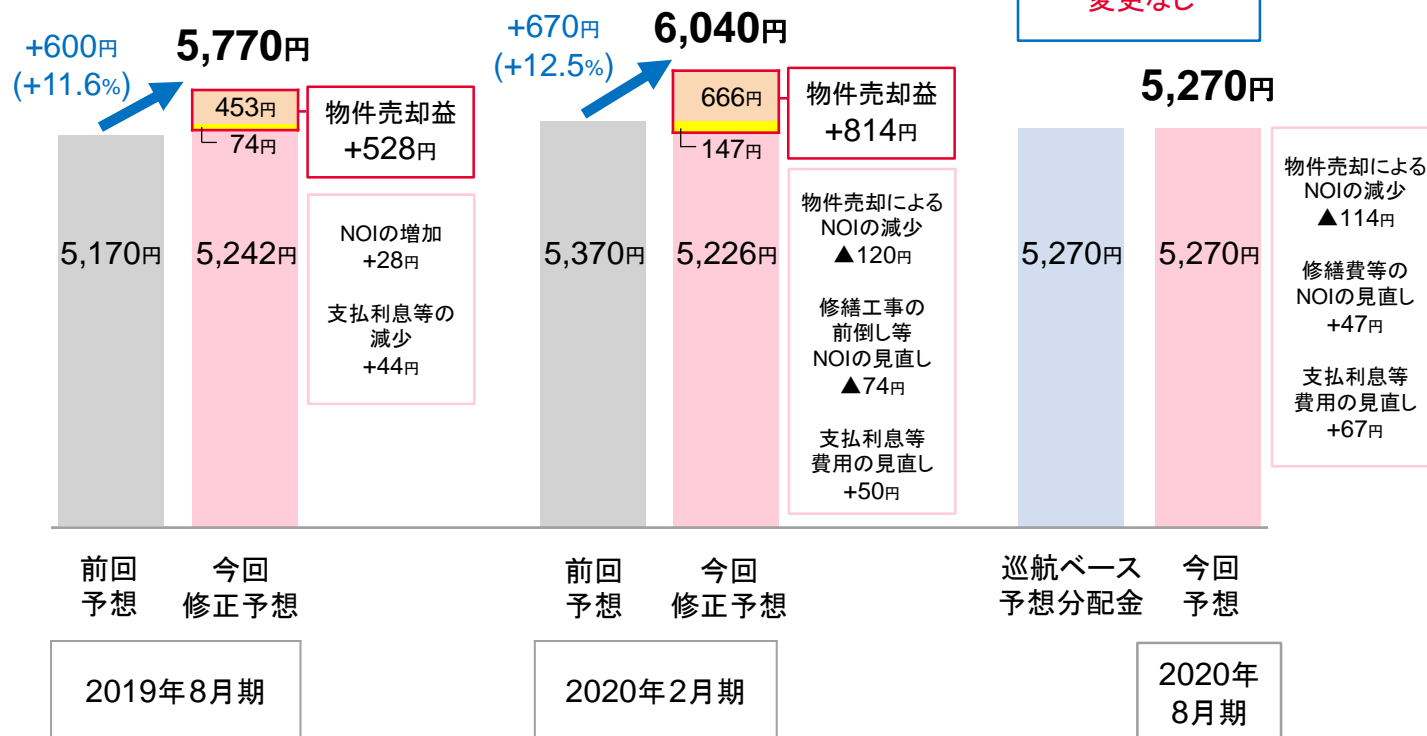
- 地域、賃貸借契約残存期間、築年数等のポートフォリオの質の向上を図るため、旧DHRの2012年11月の上場時から保有する物流施設 6物件 117億円を売却
- 資産運用の効率性の向上を図るため、今後の賃料減額や修繕費等の増加等によるNOIの減少が将来的に想定される物件及び規模が小さい物件を売却
- 2016年9月に旧DHRを吸収合併した際に、資産を会計上は時価(鑑定評価額)で、税務上は簿価で引き継いだため、会計上と税務上の簿価に差異が発生
- 多額の税務上の含み益を有する物件を売却することにより、含み益を具現化し、分配金として投資主に還元

1口当たり予想分配金

- ◆ 2019年8月期は 5,770円、2020年2月期は 6,040円へ 予想分配金を上方修正
- ◆ 2020年8月期は 巡航ベース予想分配金 5,270円を維持

(単位:百万円)

	2019年 8月期 予想	2020年 2月期 予想
税務上の 売却益(①)	1,603	1,689
税務上の 繰越欠損金(②)	507	—
売却益の分配額 (①-②)	1,095	1,689
1口当たり	528円	814円
会計上の 売却益	74円	147円
税会不一致額 (繰越欠損金 控除後)	453円	666円



- 導管性要件を満たすため、売却益については、繰越欠損金控除後の税会不一致額を会計上の利益に上乗せして分配
- 税会不一致額については、一時差異等調整積立金を取り崩すことで利益分配金として分配

- 前回予想
- 巡航ベース予想分配金
- 今回修正予想(売却益を除く)/今回予想
- 会計上の売却益
- 売却益の税会不一致額(繰越欠損金控除後)

- ・本文中において記載する数値は、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- ・「取得価格」は、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等を除きます。旧DHR(2016年9月1日付で本投資法人と合併して解散した大和ハウスリート投資法人をいいます。)が保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。
- ・「売却予定価格」は、売却に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。
- ・「鑑定評価額」は、2019年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- ・「会計上(想定)帳簿簿価」及び「税務上(想定)帳簿価格」は、各売却予定日時点における想定帳簿価格を記載しています。
- ・「会計上(想定)売却益」及び「税務上(想定)売却益」は、見込み数値を記載しています。
- ・「旧DHR取得価格」は、Dプロジェクト新三郷及びDプロジェクト岐阜については旧DHRが2012年11月29日付で取得した際の取得価格を、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及びDプロジェクト西広島については2012年11月28日付で取得した際の取得価格を記載しています。
- ・「2019年2月期平均NOI利回り」及び「2019年2月期平均償却後NOI利回り」は、各物件の2019年2月期のNOI利回り又は償却後NOI利回りをそれぞれ当該物件の取得価格により加重平均して算出しています。
- ・「平均賃貸借契約残存期間」は、各物件の各売却予定日時点における賃貸借契約残存期間をそれぞれ当該物件の年間賃料により加重平均して算出しています。
- ・「平均築年数」は、各物件の各売却予定日時点における築年数をそれぞれ当該物件の取得価格により加重平均して算出しています。建物の建築時期は、主である建物の登記簿上の新築時点を基準としており、主である建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い年月日を基準としています。
- ・「1口当たり」の予想数値は、各期の予想期末投資口数である2,075,000口で除して算出しています。
- ・「税会不一致額」は、不動産等売却益にかかる会計上と税務上の差異をいいます。
- ・「巡航ベース予想分配金」は、2019年4月19日付「2019年2月期(第26期)決算説明資料」にて公表した、固定資産税等の費用化の影響を調整した参考数値です。