

2020年12月18日

各位

不動産投資信託証券発行者名

 東京都千代田区永田町二丁目4番8号
 大和ハウスリート投資法人
 代表者名 執行役員 浅田利春
 (コード番号: 8984)

資産運用会社名

 大和ハウス・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 土田耕一
 問合せ先
 大和ハウスリート本部ファンド企画部長 田村義一
 TEL. 03-3595-1265

2021年2月期及び2021年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

大和ハウスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、2020年10月16日に公表しました2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)及び2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正

(1) 2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	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
前回発表予想(A)	27,201	11,690	10,206	10,206	5,550円	4,648円	902円
今回修正予想(B)	28,017	12,353	10,869	10,869	5,750円	4,950円	800円
増減額(B)-(A)	816	663	663	663	200円	302円	▲102円
増減率	3.0%	5.7%	6.5%	6.5%	3.6%	6.5%	▲11.3%

※ 予想期末発行済投資口数 2,196,000口 1口当たり予想当期純利益 4,949円

(2) 2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	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
前回発表予想(A)	27,270	11,516	9,987	9,987	5,450円	4,552円	898円
今回修正予想(B)	29,269	12,884	11,355	11,355	6,000円	5,175円	825円
増減額(B)-(A)	1,998	1,368	1,368	1,368	550円	623円	▲73円
増減率	7.3%	11.9%	13.7%	13.7%	10.1%	13.7%	▲8.1%

※ 予想期末発行済投資口数 2,196,000口 1口当たり予想当期純利益 5,170円

(注1) かかる予想数値は別紙「2021年2月期及び2021年8月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件に基づいて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、今後の更なる新投資口の発行、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の数値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。

- (注2) 上記予想数値と実際の数値に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。
- (注3) 上記1口当たり予想当期純利益は当期純利益を予想期末発行済投資口数で除することにより算出しています。

2. 修正の理由

本日付で公表の「国内不動産及び不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）に伴い、2021年2月期及び2021年8月期における1口当たり予想分配金の変動することから予想の上方修正を行うものです。

本譲渡に伴い、2021年2月期に836百万円、2021年8月期に2,209百万円の不動産等売却益が発生する見込みです。2021年2月期及び2021年8月期は、この不動産等売却益の一部を活用し、2021年8月期以降に計画している修繕工事の一部を戦略的に前倒し実施することで、将来の修繕費を圧縮しポートフォリオのNOIの安定化を図ります。

- ※ 不動産等売却益の発生により、2021年2月期及び2021年8月期においては、従来見込んでいたその他の利益超過分配（資本の払戻し）については、分配方針に基づき行わない予定です。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

【別紙】
2021年2月期及び2021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"> ・2021年2月期:2020年9月1日～2021年2月28日(181日) ・2021年8月期:2021年3月1日～2021年8月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日付で公表しました「国内不動産及び不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の譲渡予定資産であるカスターリア円山裏参道を2020年12月21日に、カスターリア円山表参道を2021年1月29日に、ビッグタワー南3条を2021年3月1日に譲渡することを前提としています。 ・本投資法人が本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権229物件から、譲渡予定資産3物件を除いた226物件(以下「運用資産」といいます。)について、2021年8月期末まで異動(新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。)がないことを前提としています。 ・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"> ・本譲渡に伴う不動産等売却益として、2021年2月期に836百万円、2021年8月期に2,209百万円を見込んでいます。 ・賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 ・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います。 ・新型コロナウイルス感染症による賃料減少等の影響を、2021年2月期は97百万円、2021年8月期は104百万円見込んで算出しています。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<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、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います。 ・減価償却費については、固定資産の購入価格に付随費用を加えて定額法により算出しており、2021年2月期に5,291百万円、2021年8月期に5,274百万円を見込んでいます。 ・固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2021年2月期に1,978百万円、2021年8月期に2,192百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い、前所有者(前受益者)と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。したがって、2020年4月1日、2020年4月3日、2020年8月31日及び2020年9月30日に取得した5物件に係る固定資産税及び都市計画税は2021年8月期より費用計上する見込みであり、その総額は229百万円を想定しています。 ・建物の修繕費については、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画を基に、各営業期間に必要と想定される額に加えて、ポートフォリオの質の向上を図るために、不動産等売却益の一部を活用し修繕計画を前倒しで実施することを前提としており、2021年2月期は1,088百万円、2021年8月期は1,613百万円を見込んでいます。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、一般的に営業期間により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。 ・販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> ・のれんに係る償却額は、2021年2月期に1,982百万円、2021年8月期に1,982百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他関連費用として、2021年2月期に1,497百万円、2021年8月期に1,543百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在では、378,558百万円の有利子負債残高があります。 2021年2月期末までに返済期限が到来する長期借入金3,500百万円については、全額借換えを行うこと、また、2021年2月期末までに償還期限が到来する投資法人債3,000百万円については、その全額を投資法人債の発行により償還することを前提としています。 2021年8月期末までに返済期限が到来する長期借入金合計12,500百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 2021年8月期末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数である2,196,000口を前提とし、2021年8月期末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変化がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2021年2月期及び2021年8月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しないことを前提としています。 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、のれん償却額等に係る会計と税務の処理の差異から生じる会計上の利益と税務上の所得との差異(以下「税会不一致」といいます。)項目の合計額及び分配可能金額から控除される評価・換算差額等に相当する金額を、法人税等の課税を抑える目的で、一時差異等調整引当額の分配として分配することを前提としています。また、分配金がのれん償却額の影響を受けないようにする目的で、当該期間に発生するのれん償却額以外の税会不一致の合計額が、のれん償却額に満たない場合には、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額(計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額)の範囲内で、のれん償却額を上限として一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配(出資の払戻し)として分配することを前提として算出しています。 2021年2月期及び2021年8月期において、前述の不動産等売却益を見込んでいるため、分配方針に基づき、不動産等売却益の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配(出資の払戻し)から減額して分配することを前提として算出しています。このため、2021年2月期及び2021年8月期において、その他の利益超過分配(出資の払戻し)は行わないことを前提としています。また、2021年2月期は、本譲渡に伴う不動産等売却益に係る税会不一致の金額18百万円を加算し、税務上の繰越欠損金69百万円を控除することを前提としています。以上により、2021年2月期には、利益超過分配金総額1,756百万円(1口当たり800円)、そのうち一時差異等調整引当額は1,756百万円(1口当たり800円)、2021年8月期には、利益超過分配金総額1,811百万円(1口当たり825円)、そのうち一時差異等調整引当額は1,811百万円(1口当たり825円)を見込んでいます。 2021年2月期及び2021年8月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり利益超過分配金に影響しないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託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。 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。