

2019年8月23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 川西次郎

(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 取締役財務企画部長 塚本晴人

TEL. 03-3595-1265

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

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、2019年4月18日に公表しました2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）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

1. 運用状況の予想の修正及び公表

(1) 2019年8月期（2019年3月1日～2019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 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
前回発表予想 (A)	24,585	10,438	8,747	8,747	4,215 円	5,170 円	0 円
今回修正予想 (B)	24,933	10,692	9,051	9,051	4,362 円	5,770 円	0 円
増減額 (B)－(A)	348	253	304	304	147 円	600 円	—
増減率	1.4%	2.4%	3.5%	3.5%	3.5%	11.6%	—

(2) 2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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 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
前回発表予想 (A)	24,911	10,668	9,161	9,161	4,414 円	5,370 円	0 円
今回修正予想 (B)	24,910	10,638	9,169	9,169	4,418 円	6,040 円	0 円
増減額 (B)－(A)	▲0	▲29	8	8	4 円	670 円	—
増減率	▲0.0%	▲0.3%	0.1%	0.1%	0.1%	12.5%	—

(3) 2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の予想の公表

	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 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8月期予想	24,643	10,398	8,954	8,953	4,314円	5,270円	0円

(注1) 1口当たり予想当期純利益は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数である2,075,000口で除して算出しています。

(注2) かかる予想数値は別紙「2019年8月期、2020年2月期及び2020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3) 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。

2. 修正及び公表の理由

本日付で公表の「国内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、2019年8月期及び2020年2月期における1口当たり予想分配金が5%以上変動することから予想の修正を行うものです。また、2020年8月期について新たな運用状況の予想をお知らせするものです。

なお、本譲渡に伴い、2019年8月期に154百万円（投資口1口当たり74円）、2020年2月期に306百万円（投資口1口当たり147円）の不動産等売却益が発生する見込みです。

また、2016年9月1日付で本投資法人と合併し解散した旧大和ハウスリート投資法人から引き継いだ譲渡予定資産は、会計上と税務上の簿価が異なることから、本譲渡に伴う税務上の売却益が会計上の売却益を上回り、2019年8月期に1,448百万円、2020年2月期に1,383百万円の税会不一致が発生する見込みです。この税会不一致の金額について本投資法人は、導管性要件を満たすために2019年8月期は税務上の繰越欠損金を活用し507百万円を内部留保した上で940百万円（投資口1口当たり453円）を、2020年2月期は1,383百万円（投資口1口当たり666円）を、一時差異等調整積立金を取り崩し会計上の不動産等売却益に加えて分配する予定です。

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

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

【別紙】

2019年8月期、2020年2月期及び2020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"> 2019年8月期：2019年3月1日～2019年8月31日（184日） 2020年2月期：2019年9月1日～2020年2月29日（182日） 2020年8月期：2020年3月1日～2020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Dプロジェクト新三郷を2019年8月30日に、Dプロジェクト岐阜、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を2019年9月2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6物件を除いた223物件について、2020年8月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の譲渡等をいいます。）がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動等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、2019年8月期に154百万円、2020年2月期に306百万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。
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、過去の実績値を基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、2019年8月期に4,767百万円、2020年2月期に4,772百万円、2020年8月期に4,780百万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、2019年8月期に1,796百万円、2020年2月期に1,774百万円、2020年8月期に1,963百万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等については、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。 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を費用として計上しています。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、2019年8月期に1,982百万円、2020年2月期に1,982百万円、2020年8月期に1,982百万円を見込んでいます。
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、2019年8月期に1,468百万円、2020年2月期に1,484百万円、2020年8月期に1,457百万円を見込んでいます。 新投資口の発行等に係る一時的な費用として、2019年8月期に173百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2020年8月期までに返済期限が到来する長期借入金36,810百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 本日現在の有利子負債残高348,768百万円が、2020年8月期末まで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数2,075,000口を前提とし、2020年8月期末まで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"> 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に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、その他に、上記「のれん償却額」記載ののれんに係る償却額に相当する金額について、2019年8月期に1,982百万円（投資口1口当たり955円）、2020年2月期に1,982百万円（投資口1口当たり955円）、2020年8月期に1,982百万円（投資口1口当たり955円）の一時差異等調整積立金をそれぞれ取り崩して支払原資とすることを前提としています。 本譲渡に伴う不動産等売却益の税会不一致の金額について、2019年8月期に940百万円（投資口1口当たり453円）、2020年2月期に1,383百万円（投資口1口当たり666円）を、一時差異等調整積立金を取り崩して分配金の支払い原資とする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"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、本日現在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、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。