

2022年9月9日

各位

不動産投資信託証券発行者名 大和証券リビング投資法人  
東京都中央区銀座六丁目2番1号  
代表者名 執行役員 浦田 喜雄  
(コード番号:8986)  
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  
代表取締役社長 西垣 佳機  
問い合わせ先 コーポレート本部 部長 安住 健太郎  
Tel. 03-6757-9680

2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年9月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

大和証券リビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年5月18日付「2022年3月期決算短信(REIT)」で公表いたしました2023年3月期(第34期:2022年10月1日~2023年3月31日)の運用状況及び分配金の予想につきまして、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。また、2023年9月期(第35期:2023年4月1日~2023年9月30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

## 1. 2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正

	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
前回発表予想(A)	11,327百万円	5,363百万円	4,653百万円	4,653百万円	2,110円	2,180円	-円
今回修正予想(B)	11,723百万円	5,573百万円	4,817百万円	4,816百万円	2,130円	2,200円	-円
増減額(B-A)	396百万円	210百万円	163百万円	163百万円	20円	20円	-円
増減率(%)	3.5%	3.9%	3.5%	3.5%	0.9%	0.9%	-

(注1) 予想期末発行済投資口数:2,260,890口。詳細については、別紙1「2023年3月期(第34期:2022年10月1日~2023年3月31日)及び2023年9月期(第35期:2023年4月1日~2023年9月30日)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」(以下「別紙前提条件」といいます。)記載の「発行済投資口の総口数」をご参照ください。

(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までです。以下同じです。

(注3) 上記数値は別紙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。

(注4) 2023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156百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

(注5) 上記予想と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6) 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。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2023年9月期(第35期)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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## 2. 2023年9月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想

	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
2023年9月期 (第35期)	11,706百万円	5,445百万円	4,696百万円	4,696百万円	2,077円	2,200円	-円

(注1) 予想期末発行済投資口数:2,260,890口。詳細については、別紙前提条件記載の「発行済投資口の総口数」をご参照ください。

(注2) 上記数値は別紙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。

(注3) 2023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277百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

(注4) 上記予想と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。

## 3. 運用状況等の予想の修正及び公表の理由について

本投資法人は、本日開催の役員会において、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(賃貸住宅6物件及びヘルスケア施設1物件)」にて公表した資産の取得並びに本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した新投資口の発行を決定しました。これに伴い、2022年5月18日付「2022年3月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想について、大幅な乖離は見込まれていませんが、予想の前提条件の変動を反映した修正を行うものです。また、併せて2023年9月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想について新たに公表を行うものです。

以上

※本投資法人のホームページアドレス: <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2023年9月期(第35期)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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## 【別紙1】

<2023年3月期(第34期:2022年10月1日~2023年3月31日)及び2023年9月期(第35期:2023年4月1日~2023年9月30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	<ul style="list-style-type: none"><li>2023年3月期(第34期):2022年10月1日~2023年3月31日(182日)</li><li>2023年9月期(第35期):2023年4月1日~2023年9月30日(183日)</li></ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"><li>本投資法人が本日時点で保有する不動産及び不動産信託受益権240物件から下記の運用資産の異動を前提としています。</li></ul> <p><b>【取得予定資産(取得予定日:2022年10月4日)】</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>① グランカーサ南千住</li><li>② グランカーサ曳舟</li><li>③ セレニテ難波プリエ</li><li>④ グランカーサ王子</li><li>⑤ グランカーサ両国イースト</li><li>⑥ グランカーサ田端</li><li>⑦ サニーライフ芝浦</li></ol> <p><b>【取得決定済資産(取得予定日:2023年3月31日)】</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>① (仮称)蔵前プロジェクト</li></ol> <ul style="list-style-type: none"><li>上記前提を踏まえると、2023年3月期末時点及び2023年9月期末時点で、運用資産は248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>本日時点で一棟貸しを行っているグランカーサ緑地公園について、2023年3月末日付で当該物件の賃貸借契約が終了予定であり、2023年9月期に営業収益の減少を想定しています。</li><li>2023年3月期及び2023年9月期において、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>2023年3月期及び2023年9月期において、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資料に基づき、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、2023年3月期に482百万円、2023年9月期に482百万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、2023年3月期に378百万円、2023年9月期に427百万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、2023年3月期に738百万円、2023年9月期に768百万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」記載の取得予定資産の公租公課の発生開始時期は2023年9月期であり、公租公課は21百万円と見込んでいます。また、上記「運用資産」記載の取得決定済資産の公租公課の発生開始時期は2024年9月期であり、公租公課は1百万円と見込んでいます。</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、2023年3月期に2,589百万円、2023年9月期に2,590百万円を想定しています。</li></ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"><li>営業外費用として2023年3月期に768百万円、2023年9月期に752百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。</li></ul> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) 支払利息及び投資法人債利息 2023年3月期に564百万円、2023年9月期に579百万円</li><li>(2) 融資関連費用 2023年3月期に151百万円、2023年9月期に153百万円</li><li>(3) 投資口交付費 2023年3月期に31百万円、2023年9月期は投資口交付費の計上は見込んでいません。</li></ol>

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2023年9月期(第35期)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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	<p>(4) 投資法人債発行費償却 2023年3月期に12百万円、2023年9月期に12百万円</p> <p>(5) その他費用 2023年3月期に8百万円、2023年9月期に6百万円</p>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在、本投資法人は、159,587百万円の借入金残高及び22,100百万円の投資法人債発行残高があります。2022年9月22日に返済期限が到来する既存借入金8,000百万円については、同日付で同額の借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・ 2023年3月期においては、取得予定資産の取得資金等に充当することを目的として、6,750百万円の銀行借入れを行うことを前提としています。なお、2023年3月期の上記銀行借入れ6,750百万円のうち、300百万円については、第三者割当による新投資口の発行で調達した金額を原資として返済を予定しています。</li> <li>・ 上記の結果、2023年3月末日時点及び2023年9月末日時点で、いずれも借入金残高166,037百万円、投資法人債発行残高22,100百万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、2023年3月期末及び2023年9月期末時点で、いずれも51.4%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>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日時点の発行済投資口の総口数2,204,890口に、2022年9月9日開催の本投資法人の役員会で決議した新投資口の発行によって発行される新投資口の募集投資口数である56,000口を加えた2,260,890口を前提としています。</li> <li>・ 上記の新投資口の発行によって発行される新投資口の発行口数は、公募による新投資口の発行口数53,333口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数2,667口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>・ その後は2023年9月期末まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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>・ 2023年3月期の分配金については、当期純利益4,816百万円(1口当たり2,130円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額156百万円(1口当たり69円)を加算し、総額4,973百万円を分配(1口当たり分配金2,200円)することを前提としています。</li> <li>・ 2023年9月期の分配金については、当期純利益4,696百万円(1口当たり2,077円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額277百万円(1口当たり122円)を加算し、総額4,973百万円を分配(1口当たり分配金2,200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>・ 利益を超える金銭の分配については、現時点では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>

(注1) 取得予定資産の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(賃貸住宅6物件及びヘルスケア施設1物件)」を、取得決定済資産の詳細につきましては、本投資法人が2021年8月23日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ((仮称)蔵前プロジェクト)」をご参照ください。

(注2) 新投資口の発行の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2023年9月期(第35期)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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

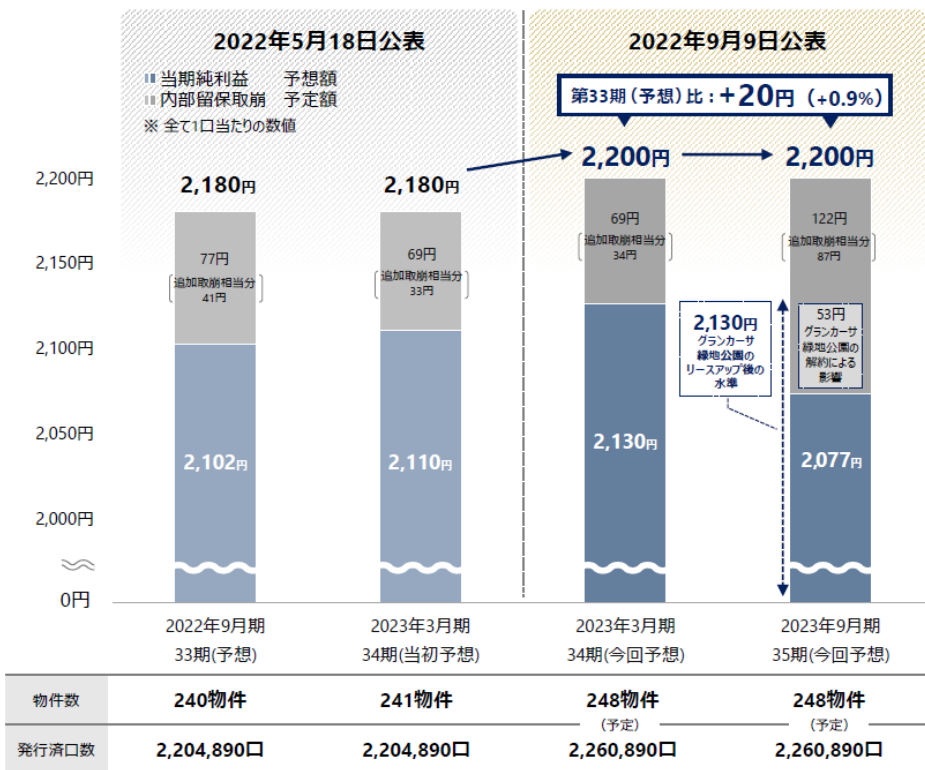
## 【別紙2】

〈ご参考〉

1口当たり分配金について

以下は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅6物件及びヘルスケア施設1物件）」による新投資口発行及び新規物件取得等を織り込んだ分配金の予想の推移等に関する資料です。詳細につきましては「補足説明資料 本募集及び取得予定資産の組入れによる効果」をご参照ください。

### 継続的な外部成長を通じ、着実な分配金成長を実現



### 内部留保 (2022年3月期末時点)<sup>(注)</sup>

77億円

- 2023年3月末日付で、一棟貸しを行っているグランカーサ緑地公園の賃貸借契約が終了予定（詳細は5ページをご参照ください。）
- 早期のリースアップを行い、2024年3月末に巡航稼働到達を想定
- リースアップまでの一時的な収益の剥落分は、内部留保の追加取崩しにより、一口当たり分配金への影響はなし

内部留保の機動的な取崩し、  
継続的な外部成長により、  
分配金維持及び成長を目指す

(注) 2022年3月期の貸借対照表上の「任意積立金」に、2022年3月期の金銭の分配に係る計算上の「任意積立金取崩額」「任意積立金」を加除した金額をいいます。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2023年9月期(第35期)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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。