

平成 29 年 3 月 1 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

平成 29 年 8 月期の運用状況の予想の修正
及び平成 30 年 2 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、本日、平成 28 年 10 月 19 日に公表しました平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 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。

なお、平成 28 年 10 月 19 日に公表しました平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況の予想の修正はありません。

記

1. 平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）における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)	17,576	6,378	5,190	5,190	3,416 円	4,720 円	0 円
今回修正予想 (B)	19,341	7,670	6,130	6,129	3,627 円	4,800 円	0 円
増減額 (B)－(A)	1,764	1,291	939	939	211 円	80 円	－
増減率	10.0%	20.3%	18.1%	18.1%	6.2%	1.7%	－

※ 前回発表予想における予想期末発行済投資口数 1,519,280 口

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 1,690,000 口（詳細は別紙「平成 29 年 8 月期及び平成 30 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の「投資口」欄をご参照ください。）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び平成 30 年 2 月期の運用状況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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

2. 平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）における運用状況の予想

	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
平成30年2月期予想	19,650	7,876	6,552	6,552	3,877円	5,050円	0円

※ 予想期末発行済投資口数 1,690,000口（詳細は別紙「平成29年8月期及び平成30年2月期 運用状況の予想の前提条件」記載の「投資口」欄をご参照ください。）

(注1) かかる予想数値は別紙「平成29年8月期及び平成30年2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）及び1口当たり利益超過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。

（ご参考）平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）における運用状況の予想

	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
平成29年2月期予想	17,360	5,354	4,219	4,219	2,777円	4,700円	0円

※ 予想期末発行済投資口数 1,519,280口

3. 修正及び公表の理由

本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行並びに「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の資産の取得及び貸借に伴い、平成28年10月19日に公表した平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）における運用状況の予想の前提条件が変動したことから、営業収益について10%以上の差異が発生したため、予想の修正を行うものです。また、平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況の予想をお知らせするものです。

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：<http://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年8月期の運用状況の予想の修正及び平成30年2月期の運用状況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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【別紙】

平成 29 年 8 月期及び平成 30 年 2 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"> 平成 29 年 8 月期：平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日（184 日） 平成 30 年 2 月期：平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権 189 物件に加えて、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取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の 15 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 29 年 4 月 11 日付で取得することを前提としています。 上記の他に平成 30 年 2 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"> 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 (のれん償却費を除く)	<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、平成 29 年 8 月期に 3,713 百万円、平成 30 年 2 月期に 3,788 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、平成 29 年 8 月期に 1,226 百万円、平成 30 年 2 月期に 1,226 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、取得原価に算入されるため費用として計上していません。平成 29 年 1 月 31 日付けで取得した平塚商業施設（底地）及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は平成 30 年 8 月期から費用計上されることとなります。 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び平成 30 年 2 月期の運用状況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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

項目	前提条件
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> 平成 28 年 9 月 1 日付の本投資法人及び旧大和ハウスリート投資法人（平成 28 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。以下同じです。）の合併（以下「本合併」といいます。）によりのれんの発生を見込んでおり、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第 21 号、平成 25 年 9 月 13 日改正）に従い、のれんは資産に計上し、20 年間にわたって定額法により償却する予定です。 現時点においては、平成 28 年 9 月 1 日時点でのれんとして計上される金額は 79,289 百万円と試算しています。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である旧大和ハウスリート投資法人の受入資産総額 258,479 百万円、引受負債総額 115,061 百万円、本合併の取得原価 222,707 百万円との想定により試算しています。 のれん金額は現時点においては未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。 のれんに係る償却費は、平成 29 年 8 月期に 1,982 百万円、平成 30 年 2 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"> 本日開催の本投資法人役員会にて決議した新投資口の発行等に係る一時的な費用として、平成 29 年 8 月期に 254 百万円を見込んでいます。 支払利息その他関連費用として、平成 29 年 8 月期に 1,287 百万円、平成 30 年 2 月期に 1,326 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の有利子負債残高 253,163 百万円に加えて、平成 29 年 3 月 9 日付で投資法人債 3,000 百万円の償還及び長期借入金 3,000 百万円の借入れを、平成 29 年 3 月 31 日付で長期借入金 15,095 百万円の返済及び短期借入金 6,000 百万円の期限前弁済並びに長期借入金 21,000 百万円の借入れを、平成 29 年 4 月 11 日付で取得予定資産の取得資金の一部として長期借入金 29,500 百万円の借入れを実施することを前提としています。平成 29 年 4 月 11 日時点での有利子負債残高は、282,568 百万円を予定しています。 平成 29 年 8 月期末までに返済期限が到来する長期借入金 12,400 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。 平成 30 年 2 月期末までに返済期限が到来する長期借入金 16,000 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。 上記の他に平成 30 年 2 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数 1,519,280 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会にて決議した公募による新投資口の発行（156,720 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 14,000 口）によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計 170,720 口が全て発行されることを前提としています。 1 口当たり当期純利益及び分配金は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である 170,720 口を含む平成 29 年 8 月期及び平成 30 年 2 月期の予想期末発行済投資口数 1,690,000 口により算出しています。 上記の他に平成 30 年 2 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び平成 30 年 2 月期の運用状況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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

項目	前提条件
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「のれん償却費」記載ののれんに係る償却費に相当する金額を、当期純利益とは別に内部留保（分配準備積立金）の一部を取り崩して支払原資とすることを前提としており、平成29年8月期に1,982百万円（投資口1口当たり1,172円）及び平成30年2月期に1,982百万円（投資口1口当たり1,172円）の内部留保（分配準備積立金）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。 ● 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年8月期の運用状況の予想の修正及び平成30年2月期の運用状況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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。