

2023年10月2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 者 名 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

2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正

並びに2024年9月期(第37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、2023年5月23日付「2023年3月期決算短信(REIT)」で公表いたしました2024年3月期(第36期:2023年10月1日~2024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、2024年9月期(第37期:2024年4月1日~2024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. 2024年3月期(第36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
前回発表予想(A)	11,866百万円	5,509百万円	4,763百万円	4,763百万円	2,106円	2,200円
今回修正予想(B)	13,078百万円	6,574百万円	5,772百万円	5,772百万円	2,398円	2,300円
増減額(B-A)	1,211百万円	1,064百万円	1,009百万円	1,009百万円	292円	100円
増減率	10.2%	19.3%	21.2%	21.2%	13.9%	4.5%

(注1) 予想期末発行済投資口数:2,406,890口。詳細については、別紙1「2024年3月期(第36期:2023年10月1日~2024年3月31日)並びに2024年9月期(第37期:2024年4月1日~2024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) 2024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79百万円が含まれており、また、315百万円の配当積立金の計上を見込んでいるため、当期純利益の金額と異なります。また、利益超過分配金について、現時点で行う予定はありません。

(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、割合は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 2024年9月期(第37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
2024年9月期 (第37期)	12,454百万円	5,874百万円	5,019百万円	5,018百万円	2,085円	2,300円

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2024年9月期(第37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

- (注1) 予想期末発行済投資口数:2,406,890 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) 2024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 517 百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。また、利益超過分配金について、現時点で行う予定はありません。
- (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「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ(賃貸住宅16物件及びヘルスケア施設3物件)」、にて公表した資産の取得、及び本日付「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、2023年9月11日付「2023年9月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において精査中であるとしておりました、同日付で公表した資産の取得(賃貸住宅1物件)及び譲渡(賃貸住宅9物件及びヘルスケア施設8物件)による2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想に係る前提条件が定まったことから、2023年5月23日付「2023年3月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想について、上記新投資口発行並びに資産の取得及び譲渡を含む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2024年9月期(第37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。なお、2023年9月11日付「2023年9月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した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は変更ありません。

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2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2024年9月期(第37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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

【別紙1】

<2024年3月期(第36期:2023年10月1日~2024年3月31日)並びに2024年9月期(第37期:2024年4月1日~2024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"> 2024年3月期(第36期):2023年10月1日~2024年3月31日(183日) 2024年9月期(第37期):2024年4月1日~2024年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 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235物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 <p>【取得予定資産】</p> <p>取得予定日:2023年10月3日</p> <ol style="list-style-type: none"> エルプレイス江坂Ⅱ グランカーサ板橋本町 グランカーサ上野 ライブラリ練馬谷原 ライブラリ志村坂上 サニーライフ鎌倉玉縄 <p>取得予定日:2023年10月13日</p> <ol style="list-style-type: none"> グランカーサ大島 グランカーサ江戸川橋 グランカーサ溝の口 <p>取得予定日:2023年12月1日</p> <ol style="list-style-type: none"> プレジオ難波 グランカーサ三ノ輪Ⅱ <p>取得予定日:2024年2月1日</p> <ol style="list-style-type: none"> セレニテ本町東リアン グランカーサ四谷 グランカーサ三ノ輪Ⅲ グランカーサ両国ヴェルデ グランカーサ日暮里 <p>取得予定日:2024年3月1日</p> <ol style="list-style-type: none"> グランカーサ三ノ輪Ⅳ グランカーサ京都駅前 グランカーサ王子Ⅱ <p>【譲渡予定資産】</p> <p>譲渡予定日:2023年10月31日</p> <ol style="list-style-type: none"> グランカーサ代官町 <ul style="list-style-type: none"> 上記前提を踏まえると、2024年3月期末時点及び2024年9月期末時点で、運用資産は253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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 2024年3月期は、不動産等売却益を1,149百万円計上することを見込んでいます。2024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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 2024年3月期及び2024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。 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。 物件管理等委託費について、2024年3月期に491百万円、2024年9月期に515百万円を想定しています。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2024年9月期(第37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れ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

	<ul style="list-style-type: none"> ・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、2024年3月期に375百万円、2024年9月期に403百万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。 ・公租公課について、2024年3月期に733百万円、2024年9月期に782百万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うち2023年に取得予定の資産について、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41百万円と見込んでいます。また、上記「運用資産」記載の取得予定資産のうち2024年に取得予定の資産について、公租公課の発生開始時期は2025年9月期であり、公租公課は28百万円と見込んでいます。 ・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、2024年3月期に2,640百万円、2024年9月期に2,696百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として2024年3月期に817百万円、2024年9月期に858百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 支払利息及び投資法人債利息 2024年3月期に593百万円、2024年9月期に662百万円 (2) 融資関連費用 2024年3月期に174百万円、2024年9月期に179百万円 (3) 投資口交付費 2024年3月期に33百万円、2024年9月期は投資口交付費の計上は見込んでいません。 (4) 投資法人債発行費償却 2024年3月期に12百万円、2024年9月期に12百万円 (5) その他費用 2024年3月期に3百万円、2024年9月期に3百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人は、166,037百万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。 ・2024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、17,100百万円の銀行借入れを行うことを前提としています。 ・2024年3月期中に返済期限が到来する借入金総額11,740百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・2024年9月期中に返済期限が到来する借入金総額7,250百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・上記の結果、2024年3月末日時点及び2024年9月末日時点で、いずれも借入金残高183,137百万円、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。 ・有利子負債比率は、2024年3月期末及び2024年9月期末時点で、いずれも51.3%となる見込みです。 ・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
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日時点の発行済投資口の総口数2,260,890口に、2023年10月2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146,000口を加えた2,406,890口を前提としています。 ・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139,047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6,953口が全て発行されることを前提としています。 ・その後は2024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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・2024年3月期の分配金については、当期純利益5,772百万円(1口当たり2,398円)から不動産等売却益の一部について配当積立金の積立予定額として315百万円(1口当たり131円)を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩予定額79百万円(1口当たり32円)を加算し、総額5,535百万円を分配(1口当たり分配金2,300円)することを前提としています。 ・2024年9月期の分配金については、当期純利益5,018百万円(1口当たり2,085円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額517百万円(1口当たり214円)を加算し、総額5,535百万円を分配(1口当たり分配金2,300円)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。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2024年9月期(第37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

	<ul style="list-style-type: none">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。
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については、現時点では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、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。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。

(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「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ(賃貸住宅16物件及びヘルスケア施設3物件)」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2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2024年9月期(第37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

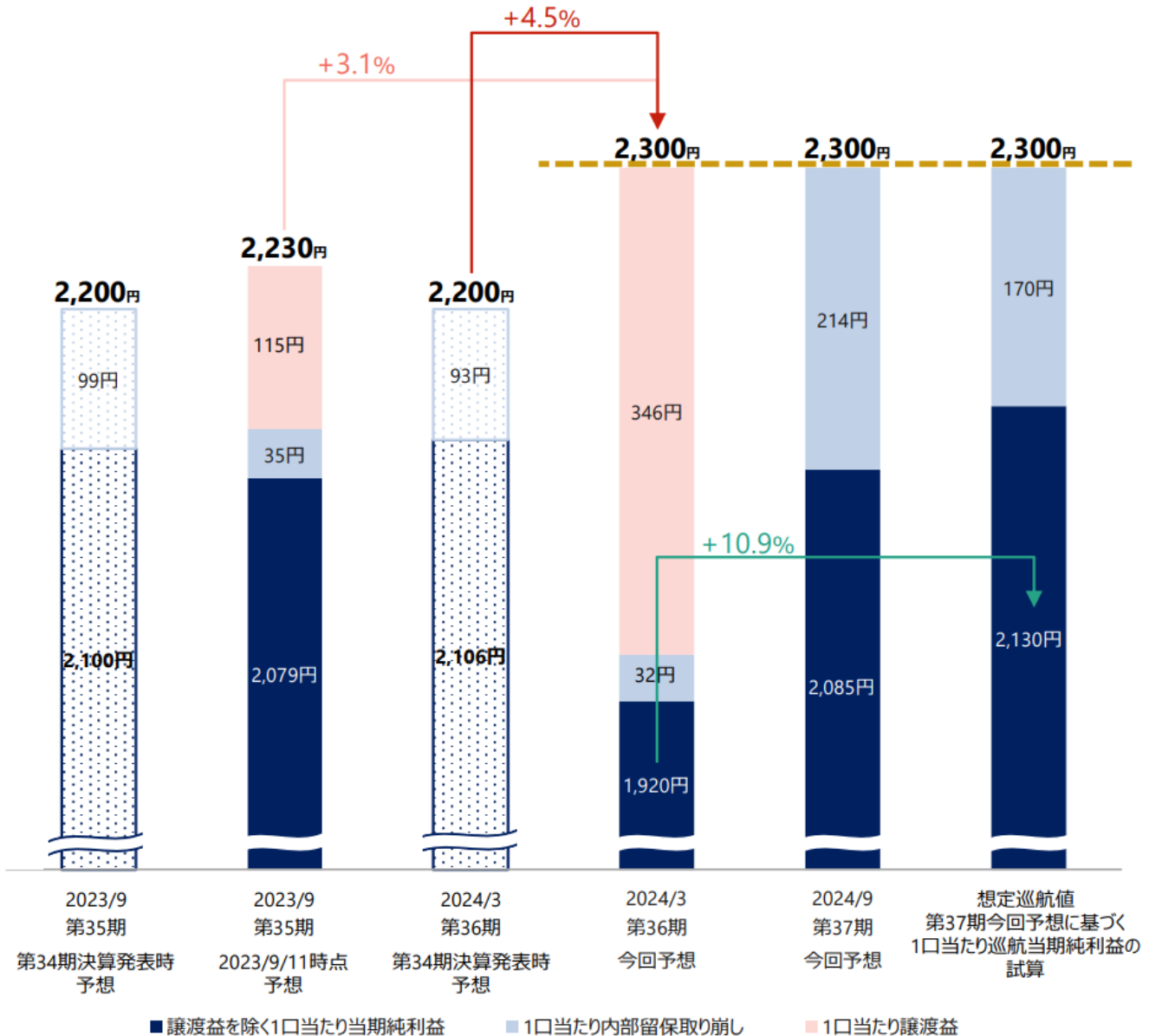
Daiwa Securities Living Investment Corporation

【別紙2】

＜ご参考＞

1口当たり当期純利益及び分配金予想の推移並びに想定巡航値について

以下は、新投資口の発行及び取得予定資産の取得による効果を分かり易くお示しするために、従前の1口当たり当期純利益及び分配金の予想の推移並びに下記の調整を織り込んだ1口当たり巡航当期純利益の試算値をグラフにまとめたものとなります。



(注1) 「譲渡益を除く1口当たり当期純利益」は、各期の「当期純利益」から資産の譲渡にかかる譲渡益を控除し、各期末の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。なお、2023/9 第35期以後については、各期の「当期純利益」の予想値から、当該期における資産の譲渡に係る譲渡益(見込み)を控除し、また、2024/3 第36期 今回予想及び2024/9 第37期 今回予想については、本件第三者割当について、募集投資口の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、払込みがなされることを前提とした本募集後の本投資法人の発行済投資口数を用いて算出した試算値です。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2024年9月期(第37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れ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

(注2) 「1口当たり譲渡益」は、「2023年9月11日公表済譲渡(予定)資産」の譲渡にかかる譲渡益(見込み)の内、内部留保充当分以外を、各期末の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。なお、2023/3第36期 今回予想については、本件第三者割当について、募集投資口の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、払込みがなされることを前提とした本募集後の本投資法人の発行済投資口数を用いて算出した試算値です。したがって、「譲渡益を除く1口当たり当期純利益」、「1口当たり内部留保取り崩し」及び「1口当たり譲渡益」を合算しても1口当たり分配金の額と一致しない場合があります。

<想定巡航値(第37期(2024年9月期) 予想に基づく1口当たり巡航当期純利益の試算)の前提条件>

本日公表した、新投資口発行及び取得予定資産の取得等を考慮した2024年9月期予想数値から、主に以下の調整を行って試算しています。

- ・ 取得(予定)資産19物件のうちの新築物件がいずれも2024年9月期期初時点で一定の巡航稼働率(97%程度)に達していると仮定し、関連する賃貸事業収益及び賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)がそれぞれ82百万円及び▲44百万円追加計上されることを前提としています。
- ・ 取得済資産及び取得予定資産に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課について、第37期(2024年9月期)より発生すると仮定し、公租公課31百万円が費用として追加計上されることを前提としています。
- ・ 第37期(2024年9月期)に一時的に発生すると見込んでいる賃貸事業損益22百万円(店舗区画の退去)の欠落が収益に追加計上されることを前提としています。
- ・ 以上の調整によって変動する資産運用報酬9百万円が費用として追加計上されることを前提としています。

なお上記の1口当たり巡航当期純利益の試算は、特定の計算期間の利益等を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものではありません。1口当たり巡航当期純利益は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算値は、将来の当期純利益の額、分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。特定の計算期間の実際の利益等が、これらと大きく異なる場合があることにご留意ください。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2024年9月期(第37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。