

2024年6月21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 阿久沢 哲夫
 (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9月期(第37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

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、2024年5月22日付「2024年3月期決算短信(REIT)」で公表いたしました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。

記

1. 2024年9月期(第37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)	12,637百万円	5,934百万円	5,031百万円	5,030百万円	2,090円	2,300円
今回修正予想(B)	14,142百万円	7,231百万円	6,333百万円	6,332百万円	2,631円	2,400円
増減額(B-A)	1,504百万円	1,296百万円	1,302百万円	1,302百万円	541円	100円
増減率	11.9%	21.8%	25.9%	25.9%	25.9%	4.3%

(注1) 前期末発行済投資口数:2,406,890口。

(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79百万円が含まれており、また、635百万円の内部留保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. 運用状況等の予想の修正及び公表の理由について

本日付で公表した資産の取得及び譲渡(以下「本件取引」といいます。)に伴い、2024年9月期(第37期)において不動産等売却益1,499百万円を計上する見込みであり、前回発表予想の前提条件の変動を反映した修正を行うものです。

なお、2025年3月期(第38期)の運用状況及び分配金の予想については、本件取引により運用状況の変動が見込まれますが軽微であり、また、分配金の予想については一時差異等調整積立金の取崩しにより、当初からの変動はありません。

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/>

【別紙1】

＜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 253 物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 【取得予定資産】 取得予定日:2024年8月2日 <ol style="list-style-type: none"> N-stage 行徳Ⅱ N-stage 大和 N-stage 市川国府台 (注)2024年8月2日付で「N-stage 行徳Ⅱ」から「グランカーサ行徳」に、「N-stage 大和」から「グランカーサ大和」に、「N-stage 市川国府台」から「グランカーサ市川国府台」に物件名称を変更予定です。 【譲渡予定資産】 譲渡予定日:2024年8月1日 <ol style="list-style-type: none"> willDo 等々力 SK レジデンス エンゼルハイム西六郷第 2 willDo 千代田 上記前提を踏まえると、2024年9月期末時点で、運用資産は 252 物件となりますが、実際にはその他の物件取得又は譲渡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。 上記物件の譲渡により、2024年9月期に不動産等売却益を 1,499 百万円計上することを見込んでいます。
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所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は、519 百万円を想定しています。 建物の修繕費は必要とされる額を見積もっており、577 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。 公租公課については、788 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 2025 年9月期であり、公租公課は9百万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、2,700 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用は 908 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"> 支払利息及び投資法人債利息714百万円 融資関連費用177百万円 投資口交付費の計上は見込んでいません。 投資法人債発行費償却12百万円 その他費用3百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、182,637 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、当該残高が 2024 年9月期末まで変動しないことを前提としています。 有利子負債比率は、2024 年9月期末時点で、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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	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 2,406,890 口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。 ・当期純利益 6,332 百万円(1口当たり 2,631 円)から不動産等売却益の一部について内部留保予定額として 635 百万円(1口当たり 264 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 5,776 百万円を分配(1口当たり分配金 2,400 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。 ・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) 取得予定資産及び譲渡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「国内不動産信託受益権の取得(賃貸住宅3物件)及び国内不動産の譲渡(賃貸住宅4物件)に関するお知らせ」をご参照ください。