

平成 25 年 4 月 4 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 3 番 6 号  
 大和ハウスリート投資法人  
 代表者名 執行役員 笈 正 澄  
 (コード番号：3263)

資産運用会社名  
 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 名 島 弘 尚  
 問合せ先 取締役財務部長 鈴木 剛 弘  
 (TEL. 03-5651-2895)

平成 25 年 8 月期 (第 11 期) の運用状況の予想  
及び分配予想の修正に関するお知らせ

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、平成 24 年 11 月 28 日に発表した平成 25 年 8 月期 (第 11 期：平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想を下記の通り修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 25 年 8 月期 (第 11 期) の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想 (A)	4,004	1,769	14,430	—
今回修正予想 (B)	4,122	1,888	15,400	—
増減額 (B-A)	118	119	970	—
増減率	2.9%	6.7%	6.7%	—

【参考】 予想期末発行済投資口数 122,540 口

【注記】

- かかる予想数値は別紙「平成 25 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に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などにより、実際の営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 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。
- 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数点第二位を四捨五入して記載しております。以下同じです。

## 2. 修正の理由

平成25年3月22日付「資産の取得に関するお知らせ（ユニクス高崎）」及び「資金の借入れに関するお知らせ」で公表した内容による収益への影響並びに減価償却費、支払利息その他借入関連費用等が前回予想を下回る見通しとなったこと等を考慮し、運用状況の予想の見直しを行った結果、平成24年11月28日に公表した平成25年8月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

## 3. 今後の予定

平成 26 年 2 月期（第 12 期）の本投資法人の運用状況の予想については、平成 25 年 4 月 12 日公表予定の「平成 25 年 2 月期 決算短信（REIT）」にてお知らせいたします。

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.jp/>

**【別紙】**
**平成 25 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"> <li>平成 25 年 8 月期（第 11 期：平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）（184 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が、本日現在保有している 25 物件の不動産信託受益権につき、平成 25 年 8 月期（第 11 期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>実際には運用資産の異動により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>賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し、算出しております。</li> <li>営業収益については、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おります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <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、過去の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しております。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 25 年 8 月期（第 11 期）に 843 百万円を想定しております。</li> <li>固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、平成 25 年 8 月期（第 11 期）に 357 百万円を想定しております。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。平成 25 年 3 月 27 日に取得した資産（ユニクス高崎）について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 15 百万円と想定しております。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社（大和ハウス・リート・マネジメント株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、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おります。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、一般的に年度による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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成 25 年 8 月期（第 11 期）に 367 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、総額 63,000 百万円の借入金残高があり、平成 25 年 8 月期（第 11 期）末までに借入金残高に変動がないことを前提として算出しております。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである 122,540 口を前提とし、平成 25 年 8 月期（第 11 期）末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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を前提として算出しております。</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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超えた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おります。</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おります。</li></ul>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------