

2025年1月28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 齊藤 毅
 (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
 大和ハウスリート本部ファンド企画部長 朝比奈孝祐
 TEL. 03-3595-1265

2025年2月期及び2025年8月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、2024年10月17日に公表しました2025年2月期(2024年9月1日~2025年2月28日)及び2025年8月期(2025年3月1日~2025年8月31日)の運用状況及び分配金の予想を修正しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正

(1) 2025年2月期(2024年9月1日~2025年2月28日)における運用状況及び分配金の予想の修正

	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 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金
前回発表予想(A)	32,271	14,850	12,960	12,960	6,300円	5,615円	685円
今回修正予想(B)	32,463	14,864	12,982	12,981	7,000円	5,656円	1,344円
増減額(B)-(A)	192	13	21	21	700円	41円	659円
増減率	0.6%	0.1%	0.2%	0.2%	11.1%	0.7%	96.2%

※ 前回発表予想における予想期末発行済投資口数 2,308,216口 1口当たり予想当期純利益 5,614円

※ 今回修正予想における予想期末発行済投資口数 2,295,239口 1口当たり予想当期純利益 5,655円

(2) 2025年8月期(2025年3月1日~2025年8月31日)における運用状況及び分配金の予想の修正

	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 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金
前回発表予想(A)	29,773	13,194	11,176	11,176	5,700円	4,842円	858円
今回修正予想(B)	33,528	16,571	14,562	14,561	6,200円	6,200円	0円
増減額(B)-(A)	3,755	3,377	3,385	3,385	500円	1,358円	△858円
増減率	12.6%	25.6%	30.3%	30.3%	8.8%	28.0%	△100.0%

※ 前回発表予想における予想期末発行済投資口数 2,308,216口 1口当たり予想当期純利益 4,841円

※ 今回修正予想における予想期末発行済投資口数 2,295,239口 1口当たり予想当期純利益 6,344円

- (注1) かかる予想数値は別紙「2025年2月期及び2025年8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、実際の数値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。
- (注3) 上記1口当たり予想当期純利益は当期純利益を予想期末発行済投資口数で除することにより算出しています。

2. 修正の理由

本日付で公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の資産の譲渡に伴い、2024年10月17日に公表した2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025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により、1口当たり予想分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、予想の修正を行うものです。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

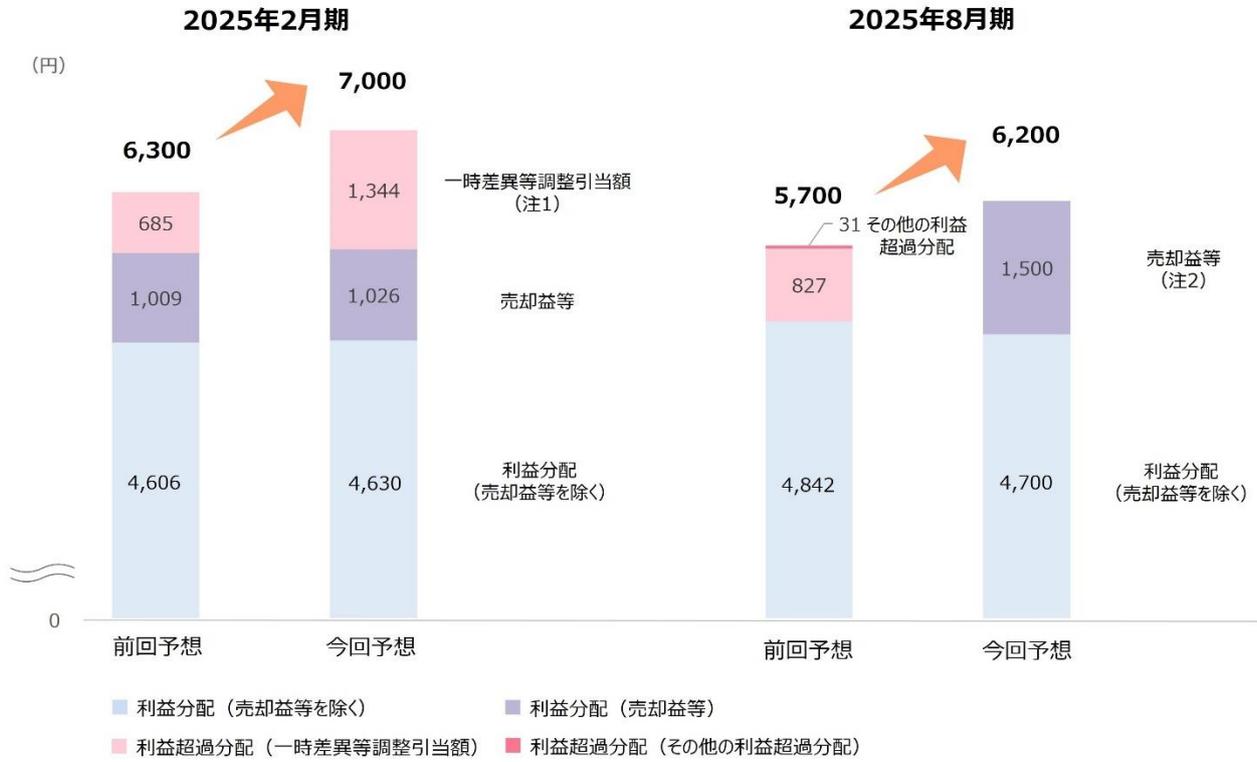
【別紙】
2025年2月期及び2025年8月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2025年2月期：2024年9月1日～2025年2月28日（181日） 2025年8月期：2025年3月1日～2025年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 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譲渡に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権であるカスターリア都立大学を2025年1月31日に、フォレオひらかたを2025年3月3日に譲渡することを前提としています。 本投資法人が本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権230物件から譲渡予定の2物件を除いた228物件について、2025年8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"> Dプロジェクト久喜Ⅱ及びカスターリア都立大学の譲渡に伴う不動産等売却益として2025年2月期に2,354百万円、フォレオひらかたの譲渡に伴う不動産等売却益として2025年8月期に3,774百万円を見込んでいます。 賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目については、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 (のれん償却額を除く)	<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、2025年2月期に5,524百万円、2025年8月期に5,466百万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、2025年2月期に2,443百万円、2025年8月期に2,483百万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等については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。2024年3月に取得した1物件に係る固定資産税及び都市計画税等は、2025年8月期より費用計上する見込みであり、その額は62百万円を想定しています。 建物の修繕費については、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・アセッ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基に、2025年2月期は1,634百万円、2025年8月期は1,020百万円を見込んでいます。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。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> のれんに係る償却額については、2025年2月期に1,982百万円、2025年8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"> 支払利息その他関連費用として、2025年2月期に1,897百万円、2024年8月期に2,023百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在では、411,550百万円の有利子負債残高があります。 2025年8月期末までに返済期限又は償還期限が到来する有利子負債29,400百万円について、全額借換えを行うことを前提としています。 上記の他に2025年8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。

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口数の総口数である 2,295,239 口を前提とし、2025 年 8 月期末まで新投資口の追加発行等による投資口数の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"> ● 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"> ● のれん償却額相当額の利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配（出資の払戻し））を実施することを前提としています。ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額することを前提としています。また、減損損失を計上した物件の売却等により所得超過税会不一致が解消した場合は、一時差異等調整引当額の戻入れを実施することを前提としています。 ● 物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行うことを前提としています。 ● 2025 年 2 月期に利益超過分配金総額 3,084 百万円（1 口当たり 1,344 円）、そのうち全額が一時差異等調整引当額を見込んでいます。
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。

【参考資料】

2025年2月期及び2025年8月期 1口当たり予想分配金の変動要因（前回発表予想比）



(注1) 当初想定していたフォレオひらかたの売却に伴う一時差異等調整引当額の減少分の未発生により増加見込みです。

(注2) フォレオひらかたの売却に伴い、会計上の売却益に以下を調整予定です。

(2024年8月期に計上した一時差異等調整引当額の戻入れ額と、のれん償却額相当額との差額を控除)