

2021年6月30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 浅田利春
(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 田村義一
TEL. 03-3595-1265

2022年2月期の運用状況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、2021年4月20日に公表しました2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況の予想について、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. 2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)の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 分配金 (利益超過分配 金を含む)	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)	27,210	11,621	10,098	10,097	5,500円	4,598円	902円
今回修正予想 (B)	28,421	12,221	10,697	10,697	5,700円	4,871円	829円
増減額 (B)-(A)	1,211	599	599	599	200円	273円	▲73円
増減率	4.5%	5.2%	5.9%	5.9%	3.6%	5.9%	▲8.1%

※ 予想期末発行済投資口数 2,196,000口 1口当たり予想当期純利益 4,871円

(ご参考) 2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況の予想

	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 分配金 (利益超過分配 金を含む)	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
2021年8月期予想	29,411	12,978	11,466	11,465	6,050円	5,243円	807円

※ 予想期末発行済投資口数 2,196,000口 1口当たり予想当期純利益 5,221円

(注1) かかる予想数値は別紙「2021年8月期及び2022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」に記載のカスタリア大濠ペイタワー（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）に伴い、2022年2月期における1口当たり予想分配金の変動することから予想の上方修正を行うものです。

本譲渡に伴い、2022年2月期に1,335百万円の不動産等売却益が発生する見込みです。2022年2月期は、この不動産等売却益の一部を活用し、2022年8月期以降に計画している保有物件の修繕工事の一部を戦略的に前倒し実施することで、将来の修繕費を圧縮しポートフォリオのNOIの安定化を図ります。

※ 不動産等売却益の発生により、2022年2月期においては、従来見込んでいたその他の利益超過分配（資本の払戻し）については、分配方針に基づき行わない予定です。

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】
2021年8月期及び2022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"> ・2021年8月期:2021年3月1日～2021年8月31日(184日) ・2022年2月期:2021年9月1日～2022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」に記載の譲渡予定資産を2021年9月30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227物件から、譲渡予定資産を除いた226物件(以下「運用資産」といいます。)について、2022年2月期末までに異動(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"> ・2021年3月1日付のビッグタワー南3条譲渡に伴う不動産等売却益として、2021年8月期に2,209百万円、また、本譲渡に伴う不動産等売却益として、2022年2月期に1,335百万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、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。 ・新型コロナウイルス感染症による賃料減少等の影響を、2021年8月期は104百万円、2022年2月期は104百万円見込んで算出しています。
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、過去の実績値をベース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、2021年8月期に5,295百万円、2022年2月期に5,304百万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、2021年8月期に2,190百万円、2022年2月期に2,182百万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、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。したがって、2020年4月、2020年8月及び2020年9月に取得した5物件に係る固定資産税及び都市計画税は2021年8月期より費用計上する見込みであり、その総額は229百万円を想定しています。 ・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に加えて、ポートフォリオの質の向上を図るために、不動産等売却益の一部を活用し修繕計画を前倒しで実施することを前提としており、2021年8月期は1,503百万円、2022年2月期は1,313百万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は、2021年8月期に1,982百万円、2022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"> ・支払利息その他関連費用として、2021年8月期に1,527百万円、2022年2月期に1,533百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在では、378,558百万円の有利子負債残高があります。 ・2022年2月期末までに返済期限が到来する長期借入金合計13,858百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。また、2022年2月期末までに償還期限が到来する投資法人債4,000百万円については、その全額を投資法人債の発行により償還することを前提としています。 ・上記の他に、2022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の総口数である2,196,000口を前提とし、2022年2月期末までに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"> ・2021年8月期及び2022年2月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない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"> ・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)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。 ・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。 ・2021年8月期には、利益超過分配金総額1,772百万円(1口当たり807円)(そのうち全額が一時差異等調整引当額)、2022年2月期には、利益超過分配金総額1,820百万円(1口当たり829円)(そのうち全額が一時差異等調整引当額)とすることを前提としています。 ・2021年8月期及び2022年2月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり利益超過分配金に影響しないことを前提としています。
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。