

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 朝比奈孝祐  
TEL. 03-3595-1265

### 2023年2月期及び2023年8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、2022年8月31日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出し、資金の借入れ並びに国内不動産信託受益権の取得の中止に関するお知らせ」で公表しましたとおり、新投資口発行及び投資口売出し、資金の借入れ並びに国内不動産信託受益権の取得を2022年8月31日付で中止しました。当該中止による影響等を確認し、2022年8月18日に公表しました2023年2月期(2022年9月1日～2023年2月28日)及び2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31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. 2023年2月期(2022年9月1日～2023年2月28日)における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	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)	30,302	13,080	11,310	11,309	5,620円	4,786円	834円
今回修正予想(B)	29,253	12,634	11,010	11,010	5,600円	4,750円	850円
増減額(B)-(A)	▲1,048	▲446	▲299	▲299	▲20円	▲36円	16円
増減率	▲3.5%	▲3.4%	▲2.7%	▲2.7%	▲0.4%	▲0.8%	1.9%

※ 前回発表予想における予想期末発行済投資口数 2,365,000口 1口当たり予想当期純利益 4,782円  
今回修正予想における予想期末発行済投資口数 2,320,000口 1口当たり予想当期純利益 4,745円

上記修正後の1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)予想は、新投資口発行及び投資口売出し公表前の2022年4月15日付当初予想(5,600円)と同額です。

#### 2. 2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)における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	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)	30,419	13,284	11,500	11,499	5,700円	4,878円	822円
今回修正予想(B)	29,222	12,725	11,011	11,010	5,600円	4,762円	838円
増減額(B)-(A)	▲1,196	▲558	▲488	▲488	▲100円	▲116円	16円
増減率	▲3.9%	▲4.2%	▲4.3%	▲4.3%	▲1.8%	▲2.4%	1.9%

※ 前回発表予想における予想期末発行済投資口数 2,365,000 口 1口当たり予想当期純利益 4,862 円  
今回修正予想における予想期末発行済投資口数 2,320,000 口 1口当たり予想当期純利益 4,745 円

- (注1) かかる予想数値は別紙「2023年2月期及び2023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。

### 3. 修正の理由

本投資法人は、2022年8月18日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口の売出し（詳細は2022年8月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び同年8月24日付「新投資口発行及び投資口売出しに係る価格等の決定に関するお知らせ」）をご参照ください。）を決議し、また、併せて資金の借入れ（詳細は2022年8月18日付「資金の借入れ（グリーンローン及びシンジケーション方式のサステナビリティ・リンク・ローン）及び資金の借換えに関するお知らせ」）をご参照ください。）を決定し、これらの手取り金及び自己資金を用いて2022年8月18日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載の取得予定資産（以下「取得予定資産」といいます。）を2022年9月5日に取得することを予定していました。

しかしながら、取得予定資産4物件のうち、DPL つくば谷田部、DPL 広島観音及びDPL 沖縄豊見城Ⅰの賃借人である日本ロジステック株式会社が2022年8月30日に東京地方裁判所へ民事再生法の適用を申請したことを受け、これに伴う影響が不透明であったことから、2022年8月31日開催の本投資法人役員会において、取得予定資産全ての取得、当該新投資口発行及び投資口の売出し並びに当該資金の借入れ等の中止を決定しました（詳細は2022年8月31日付「新投資口発行及び投資口売出し、資金の借入れ並びに国内不動産信託受益権の取得の中止に関するお知らせ」をご参照ください。）。2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想については、当該中止による影響等を確認するため、2022年8月18日に公表した予想を据え置いておりましたが、この度、予想の前提条件を見直し修正を行うものです。

なお、2022年4月15日に公表しました2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の予想の修正はありません。

以 上

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

**【別紙】**
**2023年2月期及び2023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>2023年2月期：2022年9月1日～2023年2月28日（181日）</li> <li>2023年8月期：2023年3月1日～2023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不動産及び不動産信託受益権 230 物件について、2023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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却額を除く)	<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、過去の実績値を基に費用の変動要素等を勘案し算出しています。</li> <li>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、2023年2月期に5,611百万円、2023年8月期に5,561百万円を見込んでいます。</li> <li>固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2023年2月期に2,395百万円、2023年8月期に2,400百万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。2022年2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、2023年8月期より費用計上する見込みであり、その額は2百万円を想定しています。</li> <li>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、2023年2月期は816百万円、2023年8月期は713百万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。</li> <li>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。</li> </ul>
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> <li>のれんに係る償却額については、2023年2月期に1,982百万円、2023年8月期に1,982百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他関連費用として、2023年2月期に1,633百万円、2023年8月期に1,724百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在では407,550百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>2023年8月期末までに返済期限が到来する長期借入金35,900百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>上記の他に2023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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数の総口数である2,320,000口を前提とし、2023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動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年2月期及び2023年8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。</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>

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 2023年2月期に利益超過分配金総額1,972百万円（1口当たり850円）、そのうち一時差異等調整引当額は1,849百万円（1口当たり797円）、その他の利益超過分配（出資の払戻し）は122百万円（1口当たり53円）、2023年8月期には利益超過分配金総額1,944百万円（1口当たり838円）、そのうち一時差異等調整引当額は1,860百万円（1口当たり802円）、その他の利益超過分配（出資の払戻し）は83百万円（1口当たり36円）を見込んでいます。</li> <li>● 2023年2月期及び2023年8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。</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います。</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います。</li> </ul>