

2026 年 8 月 26 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 斉藤 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 成宮 浩司

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

2026 年 8 月期及び 2027 年 2 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、2026 年 4 月 16 日に公表しました 2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 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) 2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 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 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)	30,377	13,399	11,275	11,274	2,920 円	2,483 円	437 円
今回修正予想 (B)	31,141	14,083	11,959	11,958	3,070 円	2,634 円	436 円
増減額 (B)－(A)	763	683	683	683	150 円	151 円	△1 円
増減率	2.5%	5.1%	6.1%	6.1%	5.1%	6.1%	△0.2%

※ 前回予想における 1 口当たり予想当期純利益 2,483 円、今回修正予想における 1 口当たり予想当期純利益 2,634 円

(2) 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 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 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)	30,455	13,565	11,411	11,410	2,950 円	2,514 円	436 円
今回修正予想 (B)	31,839	14,589	12,322	12,321	3,150 円	2,714 円	436 円
増減額 (B)－(A)	1,383	1,024	911	911	200 円	200 円	－円
増減率	4.5%	7.5%	8.0%	8.0%	6.8%	8.0%	－%

※ 前回予想における 1 口当たり予想当期純利益 2,513 円、今回修正予想における 1 口当たり予想当期純利益 2,714 円

- (注1) かかる予想数値は別紙「2026年8月期及び2027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取得及び譲渡並びに国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載の MIMARU 東京 池袋の取得及び那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）を含む3物件の譲渡に伴い、2026年4月16日に公表した2026年8月期及び2027年2月期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】
2026 年 8 月期及び 2027 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	2026 年 8 月期：2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日（184 日） 2027 年 2 月期：2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日（181 日）
運用資産	- 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取得及び譲渡並びに国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載の MIMARU 東京 池袋を 2026 年 9 月 1 日に取得すること、那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）の準共有持分 10%を 2026 年 8 月 31 日に、更に準共有持分 10%を 2026 年 9 月 1 日に、D プロジェクト犬山（追加取得棟）を 2026 年 9 月 1 日に、ハピアス海田（底地）を 2026 年 9 月 28 日に譲渡することを前提としています。また、2025 年 7 月 25 日付で取得を決定したアマネク熊本を 2026 年 12 月 22 日に取得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 231 物件について、上記の他に 2027 年 2 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	- 那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）の準共有持分 10%の譲渡に伴う不動産等売却益として 2026 年 8 月期に 764 百万円を見込んでいます。また、那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）の準共有持分 10%、D プロジェクト犬山（追加取得棟）及びハピアス海田（底地）の譲渡に伴う不動産等売却益として 2027 年 2 月期に 1,431 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）	- 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、2026 年 8 月期に 5,517 百万円、2027 年 2 月期に 5,533 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、2026 年 8 月期に 2,497 百万円、2027 年 2 月期に 2,495 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。したがって、2025 年 3 月、2025 年 8 月及び 2025 年 11 月に取得した 3 物件に係る固定資産税及び都市計画税等は、2026 年 8 月期より費用計上する見込みであり、その額は 23 百万円を想定しています。また、2026 年 2 月に取得した 1 物件、2026 年 9 月に取得予定の 1 物件、2026 年 12 月に取得予定の 1 物件に係る固定資産税及び都市計画税等は、2027 年 8 月期より費用計上する見込みであり、その額は 35 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、2026 年 8 月期は 773 百万円、2027 年 2 月期は 1,046 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

項 目	前 提 条 件
	います。
のれん償却額	のれんに係る償却額については、2026 年 8 月期に 1,982 百万円、2027 年 2 月期に 1,982 百万円を見込んでいます。
営業外費用	支払利息その他関連費用として、2026 年 8 月期に 2,193 百万円、2027 年 2 月期に 2,355 百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本日現在では、407,950 百万円の有利子負債残高があります。 2027 年 2 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 27,000 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 2027 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	本日現在の発行済投資口数の総口数である 4,539,845 口を前提とし、2027 年 2 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	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	- 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。 - 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。 2026 年 8 月期は利益超過分配金総額 1,979 百万円（1 口当たり 436 円）、そのうち全額が一時差異等調整引当額、2027 年 2 月期は利益超過分配金総額 1,979 百万円（1 口当たり 436 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	- 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業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。