

2024 年 3 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
積水ハウス・リート投資法人
代表者名 執行役員 木 田 敦 宏
(コード番号：3309)

資産運用会社名
積水ハウス・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 阿 部 亨
問合せ先 IR部長 齋 藤 孝 一
TEL. 03-6447-4870 (代表)

2024 年 4 月期及び 2024 年 10 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

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は 2023 年 12 月 21 日付「2023 年 10 月期決算短信（REIT）」にて公表しました本投資法人の 2024 年 4 月期（2023 年 11 月 1 日～2024 年 4 月 30 日）及び 2024 年 10 月期（2024 年 5 月 1 日～2024 年 10 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想（以下「本予想」といいます。）について、下記のとおり修正することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本予想の修正内容

(1) 2024 年 4 月期（第 19 期）の運用状況及び分配金の予想数値の修正内容

	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)	一時差異等 調整引当額の 計上 (百万円)	分配金総額 (百万円)
前回発表予想 (A)	17,321	8,851	7,875	7,873	166	8,040
今回修正予想 (B)	22,602	9,712	4,755	4,754	4,175	8,929
増減額 (B－A)	4,681	△3,138	△3,118	△3,118	4,009	889
増減率	27.0%	△35.5%	△39.6%	△39.6%	2,407.9%	11.1%

	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)	1,835 円	1,797 円	38 円
今回修正予想 (B)	2,638 円	1,085 円	953 円
増減額 (B－A)	203 円	△712 円	915 円
増減率	11.1%	△39.6%	2,407.9%

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：4,381,482 口 1 口当たり予想当期純利益：1,085 円

(2) 2024年10月期（第20期）の運用状況及び分配金の予想数値の修正内容

	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)	一時差異等 調整引当額 の計上・戻入れ (百万円)	分配金総額 (百万円)
前回発表予想 (A)	16,906	8,511	7,424	7,422	166	7,588
今回修正予想 (B)	21,220	12,446	11,400	11,399	△3,812	7,588
増減額 (B-A)	4,203	3,934	3,975	3,977	△3,978	0
増減率	25.1%	46.2%	53.6%	53.6%	△2,389.7%	0.0%

	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)	1,732円	1,694円	38円
今回修正予想 (B)	1,732円	1,732円	0円
増減額 (B-A)	0円	38円	△38円
増減率	0.0%	2.2%	△100.0%

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：4,381,482口 1口当たり予想当期純利益：2,601円

- (注1) 上記予想数値は本日現在において別紙「2024年4月期及び2024年10月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出したものであり、今後の不動産等の取得若しくは譲渡、不動産市場等の推移、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、分配金総額、一時差異等調整引当額の計上・戻入れ、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) 上記予想数値と一定以上の乖離が見込まれる場合には、本予想の修正を行うことがあります。
- (注3) 金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注4) 増減率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 本予想の修正の理由

本投資法人が本日付で別途公表した「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ（ガーデンシティ品川御殿山他2物件の譲渡及びプライムメゾン湯島他6物件の取得）」に記載のとおり、2024年4月期（第19期）及び2024年10月期（第20期）において、ガーデンシティ品川御殿山を分割譲渡すること、2024年4月期（第19期）に本町ガーデンシティ（ホテル部分）を譲渡すること、2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21期）に本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）を分割譲渡すること及び2024年4月1日付で住居7物件を新たに取得することを決定しました。

これに伴い、本投資法人が2023年12月21日付「2023年10月期決算短信（REIT）」にて公表した本予想につき、算定の前提条件が変動し、2024年4月期（第19期）及び2024年10月期（第20期）の営業収益等が10%以上変動する等の影響が生じたため、運用状況及び分配金の予想を修正するものです。

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>

2024年4月期及び2024年10月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2024年4月期（第19期）：2023年11月1日～2024年4月30日（182日） 2024年10月期（第20期）：2024年5月1日～2024年10月31日（184日）
運用資産	- 本投資法人が本日現在において保有している不動産信託受益権（合計124物件）（以下「既保有資産」といいます。）及び匿名組合出資持分から、譲渡予定の不動産信託受益権として、2023年10月31日から6か月毎に計10回（5年10期）にわたり、オフィスビル「御殿山S11ビル」に係る不動産信託受益権の準共有持分を10%ずつ譲渡することを、オフィスビル「ガーデンシティ品川御殿山」に係る不動産信託受益権を2024年3月19日に準共有持分51.0%、2024年5月1日に準共有持分49.0%を譲渡することを、ホテル「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」に係る不動産信託受益権を2024年4月30日に譲渡することを、オフィスビル「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」に係る不動産信託受益権を2024年5月1日に準共有持分65.0%、2024年11月1日に準共有持分35.0%を譲渡することを（以下、これら譲渡予定の物件（オフィスビル3物件及びホテル1物件）を「譲渡予定資産」といいます。）、また、新たに取得予定の不動産信託受益権として、2024年4月1日に住居7物件（プライムメゾン湯島他6物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを前提としています。なお、譲渡予定資産の譲渡、取得予定資産の取得を除き、2024年10月期（第20期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、既保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。なお、譲渡予定資産及び取得予定資産の詳細につきましては、本日付で別途公表した「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ（ガーデンシティ品川御殿山他2物件の譲渡及びプライムメゾン湯島他6物件の取得）」をご参照ください。 - 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	- 譲渡予定資産の譲渡に伴う減取及び取得予定資産の取得に伴う増収を見込んでいます。 - 賃貸事業収益は、既保有資産については、本日現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。なお、取得予定資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、各取得予定資産の取得時に効力を有する予定の賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 - 譲渡予定資産の譲渡により不動産等売却益として2024年4月期（第19期）に6,832百万円を、2024年10月期（第20期）に7,822百万円をそれぞれ計上することを見込んでいます。 - 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います。
営業費用	- 譲渡予定資産の譲渡により不動産等売却損として2024年4月期（第19期）に4,233百万円を計上することを見込んでいます。また、減損損失として2024年4月期（第19期）に4,008百万円を計上することを見込んでいます。 - 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、既保有資産は、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産は、物件の売主等より提供を受けた情報、各取得予定資産の取得時に効力を有する予定の各賃貸借契約等を勘案の上、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 - 公租公課は、2024年4月期（第19期）に1,225百万円、2024年10月期（第20期）に889百万円を見込んでいます。 - 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主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、費用計上されません。なお、取得予定資産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51百万円（275日分に相当）と想定しています。取得予定資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2025年4月期（第21期）から費用計上することを想定しています。 - 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が計画した金額を基に、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います。しかしながら、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、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 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、2024年4月期（第19期）に2,708百万円、2024年10月期（第20期）に2,369百万円を見込んでいます。 - 資産運用報酬については、2024年4月期（第19期）に694百万円、2024年10月期（第20期）に2,126百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
	円を見込んでいます。
営業外費用	- 投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2024年4月期（第19期）に8百万円、2024年10月期（第20期）に8百万円を見込んでいます。 - 支払利息、投資法人債利息及びその借入関連費用として、2024年4月期（第19期）に922百万円、2024年10月期（第20期）に1,015百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本日現在における本投資法人の借入金残高は228,742百万円、投資法人債残高は28,500百万円、有利子負債総額は257,242百万円です。 2024年10月期（第20期）中に返済期限及び償還日が到来する借入金及び投資法人債の総額25,705百万円の返済資金については、全額借入金又は投資法人債発行により調達することを前提としています。 2024年4月期（第19期）末及び2024年10月期（第20期）末の総資産LTVはいずれも45.7%程度と試算しています。 - 総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \frac{\text{有利子負債総（見込）額}}{\text{総資産（見込）額}} \times 100$
発行済投資口の総口数	本日現在発行済である4,381,482口を前提としており、その後、2024年10月期（第20期）末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却による投資口数の変動がないことを前提としています。
税会不一致項目	- 減価償却費その他の税会不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。）については、2024年4月期（第19期）に所得超過税会不一致（税務上の所得が会計上の利益を超える場合の税会不一致のことをいいます。以下同じです。）4,175百万円、2024年10月期（第20期）については減損損失の減算により利益超過税会不一致（会計上の利益が税務上の所得を超える場合の税会不一致のことをいいます。）3,824百万円となることを見込んでいます。 - 上記の所得超過税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」及び「1口当たり利益超過分配金」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金額の分配の方針を前提として算出しています。 - 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想せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）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	1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針を前提として算出しています。 - 利益を超えた金額の分配（利益超過分配金）は、所得超過税会不一致の合計額を、法人税等の課税負担の発生を回避する目的のため、ATAとして分配することを前提として算出しています。 - 上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる所得超過税会不一致相当額に係る利益超過分配としてATAを2024年4月期（第19期）に4,175百万円を計上し分配金に充当することと、2024年10月期（第20期）については、利益超過分配を行わないことを前提としています。
その他	- 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、本予想の数値に影響を与える改正が施行さ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。