

2021年7月30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 取締役 IR部長 佐藤 信義  
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

### 2021年10月期及び2022年4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2021年6月15日付「2021年4月期決算短信（REIT）」にて公表しました本投資法人の2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30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. 予想の修正内容

##### (1) 2021年10月期（第14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	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	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)	百万円 14,578	百万円 7,452	百万円 6,540	百万円 6,540	円 1,524	円 1,649	円 -
今回発表予想 (B)	百万円 17,262	百万円 9,317	百万円 8,412	百万円 8,412	円 1,961	円 1,780	円 -
増減額 (B-A)	百万円 2,684	百万円 1,864	百万円 1,871	百万円 1,871	円 437	円 131	円 -
増減率	% 18.4	% 25.0	% 28.6	% 28.6	% 28.7	% 7.9	% -

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：4,288,666口

##### (2) 2022年4月期（第15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	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	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)	百万円 14,521	百万円 7,392	百万円 6,481	百万円 6,481	円 1,511	円 1,625	円 -
今回発表予想 (B)	百万円 14,383	百万円 7,342	百万円 6,434	百万円 6,434	円 1,500	円 1,671	円 -
増減額 (B-A)	百万円 ▲138	百万円 ▲50	百万円 ▲46	百万円 ▲46	円 ▲11	円 46	円 -
増減率	% ▲1.0	% ▲0.7	% ▲0.7	% ▲0.7	% ▲0.7	% 2.8	% -

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：4,288,666口

- (注1) 上記予想数値は本日現在において別紙「2021年10月期及び2022年4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又は売却、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、1口当たり当期純利益、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) 本予想において、2021年10月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益のうち1,205百万円を圧縮積立金として留保し、一時差異等調整積立金（以下「RTA」といいます。）取崩額69百万円及び圧縮積立金取崩額357百万円を加算した金額となっています。また、2022年4月期の分配金の支払原資は、RTA取崩額190百万円及び圧縮積立金取崩額541百万円を加算した金額となっています。そのため、いずれの期においても1口当たり分配金は1口当たり当期純利益とは金額が異なります。圧縮積立金積立額、RTA取崩額及び圧縮積立金取崩額に関する詳細は、別紙「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」の「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」をご参照ください。
- (注3) 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4) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注5) 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. 運用状況及び分配金の予想の修正の理由

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取得及び譲渡に関するお知らせ(プライムメゾン下北沢他4物件の取得及びエスティメゾン塚本他8物件の譲渡)」に記載のとおり、2021年8月20日付で住居9物件を譲渡するとともに、2021年9月1日付で住居3物件及び2022年2月1日付で住居2物件を新たに取得し運用を開始することを決定しました。

これに伴い、本投資法人が2021年6月15日付「2021年4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、営業収益が10%以上増加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/>

【別紙】

2021年10月期及び2022年4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	2021年10月期（第14期）：2021年 5月1日～2021年10月31日（184日） 2022年 4月期（第15期）：2021年11月1日～2022年 4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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123物件）（以下「既保有資産」といいます。）に、新規取得予定の不動産信託受益権として、2021年9月1日に住居3物件（プライムメゾン下北沢 他2物件）、2022年2月1日に住居2物件（プライムメゾン中目黒 他1物件）（以下新規取得予定の住居5物件を「取得予定資産」といいます。）を取得することを、また、譲渡予定の不動産信託受益権として、2021年8月20日に住居9物件（エステイメゾン塚本 他8物件）（以下譲渡予定の住居9物件を「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することを、また、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2022年4月期（第15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、取得予定資産及び譲渡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取得及び譲渡に関するお知らせ（プライムメゾン下北沢他4物件の取得及びエステイメゾン塚本他8物件の譲渡）」をご参照ください。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得予定資産の取得に伴う増収並びに譲渡予定資産の譲渡に伴う減収を見込んでいます。</li> <li>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。</li> <li>2021年10月期（第14期）に譲渡予定資産の譲渡により不動産等売却益2,815百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>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。</li> <li>新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。</li> </ul>
営業費用	<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、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。</li> <li>公租公課は、2021年10月期（第14期）に1,032百万円、2022年4月期（第15期）に1,027百万円を見込んでいます。</li> <li>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は2021年9月1日に取得予定の住居3物件については合計4百万円（122日分相当）、2022年2月1日に取得予定の住居2物件については合計30百万円（334日分相当）と想定しています。また、2021年9月1日に取得予定の住居3物件及び2022年2月1日に取得予定の住居2物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、それぞれ2022年10月期（第16期）及び2023年10月期（第18期）から費用計上することを見込んでいます。</li> <li>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（資産運用会社）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。</li> <li>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、2021年10月期（第14期）に2,455百万円、2022年4月期（第15期）に2,459百万円を見込んでいます。</li> <li>資産運用報酬については、2021年10月期（第14期）に1,285百万円、2022年4月期（第15期）に897百万円を見込んでいます。</li> <li>2021年10月期（第14期）に譲渡予定資産の譲渡により不動産売却損365百万円を計上することを見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2021年10月期（第14期）に42百万円、2022年4月期（第15期）に42百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2021年10月期（第14期）に837百万円、2022年4月期（第15期）に841百万円を見込んでいますが、2021年10月期（第14期）に45百万円、2022年4月期（第15期）に34百万円が、それぞれ前受収益の取崩額として支払利息から控除されることを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在における本投資法人の借入金残高は218,442百万円、投資法人債残高は34,500百万円、有利子負債総額は252,942百万円です。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡代金により2021年8月に短期借入金3,000百万円を期限前返済すること、また、取得予定資産の取得資金等の一部に充当するため、2022年2月に短期借入金10,500百万円の借入れを行うことを前提としています。</li> <li>短期借入金3,000百万円の期限前返済の詳細につきましては、本日付で別途公表した「借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>2021年10月期（第14期）中に返済期限が到来する借入金8,760百万円及び2022年4月期（第15期）中に返済期限が到来する借入金26,830百万円の返済資金については、全額借入金により調達することを前提としています。</li> <li>2021年10月期（第14期）末現在及び2022年4月期（第15期）における総資産LTVはそれぞれ45.1%程度、46.2%程度と試算しています。</li> <li>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。 総資産LTV=有利子負債総(見込)額÷総資産(見込)額×100</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済である4,288,666口を前提としており、その後、2022年4月期（第15期）末までに新投資口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。</li> </ul>
税会不一致項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2021年10月期（第14期）に67百万円、2022年4月期（第15期）に187百万円発生することを見込んでいます。</li> <li>上記の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）」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。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>本投資法人は、2018年10月期（第8期）に特別利益として計上した負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額を、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）で規定されるRTAとして1,556百万円を積み立て、2019年4月期（第9期）以降、RTAの残高がある限り、税会不一致に対する法人税等の課税負担の発生を回避する目的等のため柔軟に活用し、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を毎取り崩して分配金に充当する方針です。また、RTAの取崩し終了後、継続的に発生が見込まれる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ため一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）として利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）を実施する方針です。</li> <li>投資信託及び投資法人に関する法律上、圧縮積立金を残したままATAとして利益超過分配を行うことは認められていないため、運用資産の譲渡益の一部を内部留保し積み立てた圧縮積立金については、RTAの取崩しが終了しATAによる分配が開始するまでの各営業期間において取り崩し、分配金水準の安定化を図るため柔軟に活用していく方針です。なお、2021年10月期（第14期）及び2022年4月期（第15期）の分配金支払い後における圧縮積立金の残高はそれぞれ1,574百万円及び1,033百万円となる見込みです。</li> <li>2021年10月期（第14期）及び2022年4月期（第15期）については、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税会不一致相当額に係る利益分配として、RTAからそれぞれ69百万円及び190百万円を取り崩すとともに、圧縮積立金からそれぞれ357百万円及び541百万円を取り崩して分配金に充当することを前提としています。また、2021年10月期（第14期）については、不動産等売却益の一部1,205百万円を圧縮積立金積立額として内部留保する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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>現時点において利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）を行う予定はありません。</li> </ul>

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</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>