

2019年5月23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

井上 順一

(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

井上 順一

問合せ先 IR部長

佐々木 吉弥

TEL. 03-6447-4870 (代表)

2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、2019年1月29日付プレスリリース「2019年4月期及び2019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」にて公表いたしました2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）の運用状況及び分配金の予想について下記のとおり修正するとともに、新たに2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況及び分配金の予想（以下「本予想」ということがあります。）について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 予想の修正及び公表の内容

(1) 2019年10月期（第10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 12,416	百万円 6,533	百万円 5,725	百万円 5,724	円 1,521	円 1,567	円 0
今回発表予想 (B)	百万円 13,844	百万円 7,473	百万円 6,636	百万円 6,635	円 1,547	円 1,587	円 0
増減額 (B-A)	百万円 1,428	百万円 939	百万円 911	百万円 911	円 26	円 20	円 -
増減率	% 11.5	% 14.4	% 15.9	% 15.9	% 1.7	% 1.3	% -

(参考) 予想期末発行済投資口数 4,288,666口 (前回発表時は3,762,091口)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 2020年4月期(第11期)の運用状況及び分配金の予想数値の内容

	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
今回発表予想	百万円 14,383	百万円 7,663	百万円 6,747	百万円 6,746	円 1,573	円 1,613	円 0

(参考) 予想期末発行済投資口数 4,288,666口

(注1) 上記予想数値は別紙1「2019年10月期及び2020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現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に発行される新投資口数、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)及び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) 前回発表予想及び今回発表予想の1口当たり当期純利益の算出にあたっては、次の算式を使用しています。
 当期純利益 ÷ 予想期末発行済投資口数

(注3) 本予想においては、2019年10月期(第10期)及び2020年4月期(第11期)の分配金の支払原資は、それぞれ一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)からの取り崩し金額を含めた金額を前提としており、1口当たり分配金は1口当たり当期純利益とは異なります。RTAからの取り崩しに関する詳細は、別紙1「2019年10月期及び2020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「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4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、本予想の修正を行うことがあります。

(注5) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表の理由

本日付で別途公表したプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(赤坂ガーデンシティ他6物件(うち2物件追加取得))」にてお知らせした新投資口の発行及び資産の取得等の決定に伴い、2019年1月29日付で公表した2019年10月期(第10期)における運用状況及び分配金の予想につき、算定の前提条件が変動したことにより、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の修正をするとともに、新たに2020年4月期(第11期)の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

なお、2019年1月29日付で公表した2019年4月期(第9期)の運用状況及び分配金の予想については、本日現在、変更はありません。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙 1】
2019年10月期及び2020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	<ul style="list-style-type: none"> ● 2019年10月期（第10期）：2019年5月1日～2019年10月31日（184日） ● 2020年4月期（第11期）：2019年11月1日～2020年4月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在において本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計115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（赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、本町南ガーデンシティ（追加取得部分）、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前及びエスティメゾン横浜青葉台ノース）（以下「取得予定資産」といいます。）を2019年6月10日に取得することを、また、取得予定資産の取得を除き、2020年4月期（第11期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 <p>なお、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プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（赤坂ガーデンシティ他6物件（うち2物件追加取得）」をご参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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"> ● 2019年6月10日に予定している取得予定資産の取得に伴う増収を見込んでいません。 ● 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が、既保有資産のうち本町南ガーデンシティ（既保有部分）については、現行の賃料固定型マスターリース契約を、2019年12月以降はパススルー型マスターリース契約に変更することを前提としています。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。 ● 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	<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は、既保有資産については、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が、既保有資産のうち本町南ガーデンシティ（既保有部分）については、現行の賃料固定型マスターリース契約を、2019年12月以降はパススルー型マスターリース契約に変更することを前提としています。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、2019年10月期（第10期）に866百万円、2020年4月期（第11期）に918百万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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>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、取得期には費用計上されません。2019年4月期（第9期）に取得したザ・リッツ・カールトン京都及びマスト井尻（詳細につきましては、2019年1月29日付で公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（ザ・リッツ・カールトン京都及びマスト井尻）」をご参照ください。）の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2020年1月1日から4月30日までの4か月分相当を2020年4月期（第11期）に費用計上することを想定しています。</p> <p>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155百万円（205日分に相当）と想定しています。取得予定資産のうち赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷及びプライムメゾン蔵前の2020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、2020年10月期（第12期）から費用計上することを想定しており、本町南ガーデンシティ（追加取得部分）及びエスティメゾン横浜青葉台ノースの2020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、2020年1月1日から2020年4月30日までの4か月分相当を2020年4月期（第11期）に費用計上することを想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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、2019年10月期（第10期）に2,375百万円、2020年4月期（第11期）に2,432百万円を見込んでいます。 ● 資産運用報酬については、2019年10月期（第10期）に897百万円、2020年4月期（第11期）に972百万円を見込んでいます。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口発行及び投資口売出しに係るものを含め、2019年10月期（第10期）に41百万円、2020年4月期（第11期）に48百万円を見込んでいます。 ● 支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2019年10月期（第10期）に835百万円、2020年4月期（第11期）に864百万円を見込んでいますが、2019年10月期（第10期）に93百万円、2020年4月期（第11期）に88百万円が、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。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在における、本投資法人の借入金残高は201,932百万円、投資法人債残高は13,000百万円、有利子負債総額は214,932百万円ですが、取得予定資産の取得資金

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>等の一部に充当するため、2019年6月に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から短期借入金 29,260 百万円の借入れを行うこと、及び、下記「投資口」に記載の第三者割当による新投資口が上限である 25,075 口発行され、その手取金を原資として2019年10月期（第10期）中に、上記短期借入金の一部を返済することを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2020年4月期（第11期）中に返済期限が到来する借入金及び投資法人債の総額 29,292 百万円の返済資金及び償還資金については、全額借入金又は投資法人債の発行により調達することを前提としています。 ● 2019年4月期（第9期）末現在のLTVは45.3%程度と試算していますが、下記「投資口」に記載の新投資口発行等により、2019年10月期（第10期）末及び2020年4月期（第11期）末のLTVは、44.4%程度にまで引き下げられると試算しています。 ● LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV} = \text{有利子負債総（見込）額} \div \text{総資産（見込）額} \times 100$ ● 2019年4月期（第9期）の決算の確定及び今回発行する公募による新投資口の発行価額及び第三者割当による新投資口発行口数により、LTVの見込値は変動する可能性があります。
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在において発行済みである 3,762,091 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口発行（501,500 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行（上限 25,075 口）による新規発行予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。本投資口発行の詳細につきましては、本日付で別途公表したプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 ● 上記を除き、2020年4月期（第11期）末までに新投資口の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。
<p>税会不一致項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 減価償却費その他税会不一致（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、2019年10月期（第10期）に113百万円、2020年4月期（第11期）に121百万円発生することを見込んでおり、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（利益超過分配を含まない）」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。
<p>1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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については、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、積み立てたRTAについては、2019年4月期（第9期）以降、RTAの残高がある限り、税会不一致・分配金水準の安定化へ対応するため柔軟に活用し、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。 ● 2019年10月期（第10期）及び2020年4月期（第11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及びエスティ

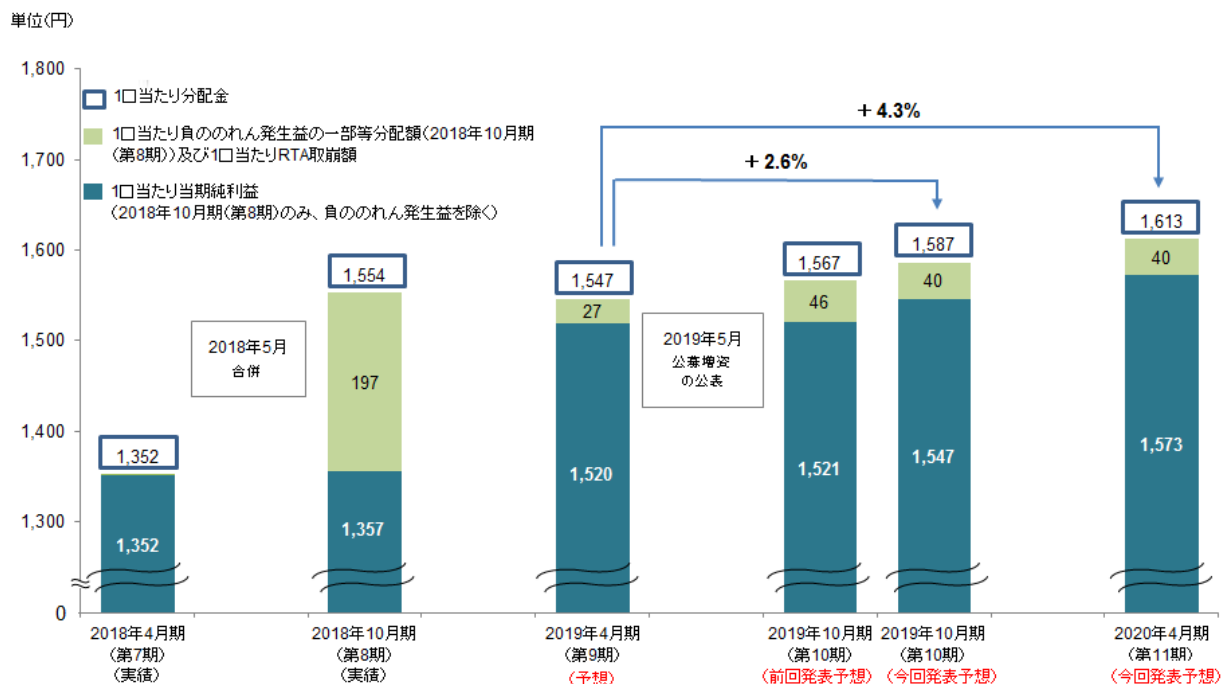
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>メゾン横浜の大口テナントから解約予告通知を受領したことに伴い減少が見込まれる利益相当額に係る利益分配として、RTA からそれぞれ 170 百万円及び 171 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超えた金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2020 年 4 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙 2】

1 口当たり分配金の推移



- (注 1) 2018年5月1日付で本投資法人の投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しているため、投資口分割の影響を加味し、2018年4月期(第7期)の「1口当たり分配金」は、実績値を2で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。
- (注 2) 2019年4月期(第9期)における1口当たり予想分配金は2019年1月29日付プレスリリース「2019年4月期及び2019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」にて公表した、1口当たり予想分配金を記載しています。
- (注 3) 上記図の「2018年5月合併」は、2018年5月1日に合併の効力が発生した、本投資法人を吸収合併存続法人、積水ハウス・レジデンシャル投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を意味します。
- (注 4) 上記図の「2019年5月公募増資の公表」は、本日付で別途公表したプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口発行の公表を意味します。
- (注 5) 2018年10月期(第8期)は、一時的要因として合併に伴い負ののれん発生益(特別利益)2,293百万円が計上されているため、当期純利益7,402百万円から当該負ののれん発生益を控除した残額を発行済投資口数で除して計算した「1口当たり当期純利益」と、負ののれん発生益(特別利益)2,293百万円からRTA繰入額1,556百万円を控除した残額に前期繰越利益を加えた額を発行済投資口数で除して計算した「1口当たり負ののれん発生益の一部等分配額」を、「1口当たり分配金」の内訳として記載しています。なお、「1口当たり当期純利益」の算定上生じた円未満の端数については切り捨てて、「1口当たり負ののれん発生益の一部等分配額」の算定上生じた円未満の端数については切り上げて、それぞれ記載しています。
- (注 6) 2019年4月期(第9期)から2020年4月期(第11期)までの各予想における「1口当たり分配金」と「1口当たり当期純利益」の差額は、「1口当たりRTA取崩額」を意味します。なお、「1口当たり当期純利益」の算定上生じた円未満の端数については切り捨てて、「1口当たりRTA取崩額」の算定上生じた円未満の端数については切り上げて、それぞれ記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。