

2019年1月29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

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、2018年12月14日付「2018年10月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました本投資法人の2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）及び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（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) 2019年4月期（第9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 12,120	百万円 6,353	百万円 5,624	百万円 5,624	円 1,494	円 1,537	円 0
今回発表予想 (B)	百万円 12,311	百万円 6,485	百万円 5,719	百万円 5,719	円 1,520	円 1,547	円 0
増減額 (B-A)	百万円 191	百万円 131	百万円 95	百万円 95	円 26	円 10	円 0
増減率	% 1.6	% 2.1	% 1.7	% 1.7	% 1.7	% 0.7	% -

(参考) 予想期末発行済投資口数：3,762,091口

## (2) 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 12,050	百万円 6,267	百万円 5,538	百万円 5,537	円 1,471	円 1,532	円 0
今回発表予想 (B)	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
増減額 (B-A)	百万円 366	百万円 266	百万円 187	百万円 187	円 50	円 35	円 0
増減率	% 3.0	% 4.3	% 3.4	% 3.4	% 3.4	% 2.3	% -

(参考) 予想期末発行済投資口数：3,762,091口

- (注1) 上記予想数値は別紙「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、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) 本予想においては、2019年4月期及び2019年10月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「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

本投資法人は、本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)」に記載のとおり、2019年1月31日付で新規に2物件を取得予定価格の合計181億円で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2018年12月14日付「2018年10月期決算短信（REIT）」にて公表した本予想に関して、現時点において見込まれる保有物件の運用状況等を精査したところ、1口当たり予想分配金について5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれていませんが、当該新規物件の取得等を主要な要因として、運用状況の予想に関する前提条件に重要な変動が発生したことから、2019年4月期（第9期）及び2019年10月期（第10期）における運用状況及び分配金の予想を修正することとしました。

なお、2018年12月14日付「2018年10月期決算短信（REIT）」にて公表した本予想の前提条件に、2018年10月期（第8期）に浜松プラザを譲渡した結果、2019年4月期（第9期）及び2019年10月期（第10期）に賃貸事業利益が剥落することに伴い減少が見込まれる利益相当額から、浜松プラザとの資産入替として取得したエステイメンツ小倉の運用開始により増加が見込まれる利益相当額を差し引いた残額（以下「浜松プラザ利益補填対応分」といいます。）をRTAから取り崩し、2019年4月期（第9期）については1口当たり16円、2019年10月期（第10期）については1口当たり15円を分配金に充当する想定を含めておりましたが、今般決定した上記新規物件の取得により浜松プラザ利益補填対応分以上の利益の増加が想定され、2019年4月期（第9期）については1口当たり26円、2019年10月期（第10期）については1口当たり50円の当期純利益の増加が見込まれることから、修正後の本予想においては、浜松プラザ利益補填対応分に係るRTAの取り崩しは実施しない想定としております。

以上

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

**【別紙】**
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前提条件

項目	前提条件
計算期間	2019年4月期(第9期):2018年11月1日~2019年4月30日(181日) 2019年10月期(第10期):2019年5月1日~2019年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在保有する不動産信託受益権(合計113物件)(以下「既保有資産」といいます。)に、2019年1月31日に取得予定の不動産信託受益権(合計2物件)(以下「取得予定資産」といいます。)を加えた不動産信託受益権(合計115物件)について、2019年10月期(第10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。取得予定資産の詳細については、本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。</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>2019年1月31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す。</li> <li>賃貸事業収益は、既保有資産については、本書の日付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おり、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テナントとの間で新たに締結する予定の各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>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> </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おり、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テナントとの間で新たに締結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>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、取得期には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43百万円(335日分に相当)と想定しています。取得予定資産の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4月期(第11期)から費用計上することを想定しています。</li> <li>公租公課は、2019年4月期(第9期)に805百万円、2019年10月期(第10期)に865百万円を見込んでいます。</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、各営業期間に必要な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、2019年4月期(第9期)に2,188百万円、2019年10月期(第10期)に2,227百万円を見込んでいます。</li> <li>資産運用報酬については、2019年4月期(第9期)に799百万円、2019年10月期(第10期)に821百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2019年4月期(第9期)に14百万円、2019年10月期(第10期)に7百万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、2019年4月期(第9期)に772百万円、2019年10月期(第10期)に838百万円を見込んでいますが、2019年4月期(第9期)に103百万円、2019年10月期(第10期)に93百万円が、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>

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018年10月期(第8期)末現在における本投資法人の借入金残高は182,432百万円、投資法人債残高は15,500百万円、有利子負債総額は197,932百万円です。</li> <li>2019年1月31日に取得予定の取得予定資産の購入資金に充当するため、17,000百万円を新規借入れにより調達する予定です。当該新規借入れの詳細については、本日付で公表したプレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>2019年4月期(第9期)中に返済期限が到来する借入金12,382百万円及び2019年4月期(第9期)中に償還期限が到来する投資法人債2,500百万円の返済資金については、全額借入金又は投資法人債の発行により調達することを前提としています。</li> <li>2018年10月期(第8期)現在における総資産LTVは43.3%であり、取得予定資産の取得後における総資産LTVは45.3%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。  <math display="block">\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総(見込)額} \div \text{総資産(見込)額} \times 100</math> </li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済である3,762,091口を前提としており、その後、2019年10月期(第10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。</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、2019年4月期(第9期)に100百万円、2019年10月期(第10期)に113百万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(利益超過分配金を含まない)」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。</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。</li> <li>2019年4月期(第9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100百万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。</li> <li>2019年10月期(第10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メゾン横浜の大ロ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172百万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。</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>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。</li> </ul>
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>