

2021年10月18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)

2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2022年10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、2021年7月30日付「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」にて公表いたしました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について下記のとおり修正するとともに、新たに2022年10月期（2022年5月1日～2022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、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 予想の修正及び公表の内容

(1) 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 14,383	百万円 7,342	百万円 6,434	百万円 6,434	円 1,500	円 1,671	円 —
今回発表予想 (B)	百万円 14,722	百万円 7,567	百万円 6,665	百万円 6,665	円 1,503	円 1,695	円 —
増減額 (B-A)	百万円 339	百万円 225	百万円 231	百万円 231	円 3	円 24	円 —
増減率	% 2.4	% 3.1	% 3.6	% 3.6	% 0.2	% 1.4	% —

(参考) 予想期末発行済投資口数 4,433,041口 (前回発表時は4,288,666口)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年10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、日本国内外を問わず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（作成された場合）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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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) 2022年10月期（第16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 14,849	百万円 7,564	百万円 6,653	百万円 6,652	円 1,500	円 1,688	円 —

(参考) 予想期末発行済投資口数 4,433,041 口

- (注1) 上記予想数値は本日現在において別紙「2022年4月期及び2022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の発行口数若しくは発行価格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、2022年4月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に、一時差異等調整積立金（以下「RTA」といいます。）取崩額191百万円及び圧縮積立金取崩額657百万円を加算した金額となっています。また、2022年10月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に、RTA取崩額207百万円及び圧縮積立金取崩額622百万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。RTA取崩額及び圧縮積立金取崩額に関する詳細は、別紙「2022年4月期及び2022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及び公表の理由

本投資法人が本日付で別途公表した「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に関するお知らせ（赤坂ガーデンシティ：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、2021年7月30日付で公表した2022年4月期（第15期）における運用状況及び分配金の予想につき、運用状況の予想に関する前提条件に重要な変動が発生することから、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2022年10月期（第16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、2021年7月30日付で公表した2021年10月期（第14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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年10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、日本国内外を問わず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（作成された場合）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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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】

2022年4月期及び2022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	2022年4月期（第15期）：2021年11月1日～2022年4月30日（181日） 2022年10月期（第16期）：2022年5月1日～2022年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 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117物件）（以下「既保有資産」といいます。）に、新たに取得予定の不動産信託受益権として、2021年11月1日にオフィスビル1物件（赤坂ガーデンシティ（追加取得部分））、2022年2月1日に住居2物件（プライムメゾン中目黒及びプライムメゾン板橋）（以下新たに取得予定のオフィスビル1物件及び住居2物件を総称して「取得予定資産」といいます。）を取得することを、また、取得予定資産の取得を除き、2022年10月期（第16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に関するお知らせ（赤坂ガーデンシティ：追加取得）」及び2021年7月30日付に公表した「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。 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"> 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。 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。 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。
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、2022年4月期（第15期）に1,023百万円、2022年10月期（第16期）に1,095百万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、取得予定資産にお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11月1日に取得予定のオフィスビル1物件については12百万円（61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、取得予定資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、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。 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年10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、日本国内外を問わず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（作成された場合）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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、2022年4月期（第15期）に2,491百万円、2022年10月期（第16期）に2,541百万円を見込んでいます。 ・資産運用報酬については、2022年4月期（第15期）に914百万円、2022年10月期（第16期）に937百万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、2022年4月期（第15期）に51百万円、2022年10月期（第16期）に16百万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、2022年4月期（第15期）に826百万円、2022年10月期（第16期）に867百万円を見込んでいますが、2022年4月期（第15期）に34百万円、2022年10月期（第16期）に17百万円が、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215,442百万円、投資法人債残高は34,500百万円、有利子負債総額は249,942百万円です。 ・2022年2月1日に取得予定の住居2物件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13,500百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・2022年4月期（第15期）中に返済期限が到来する借入金26,830百万円並びに2022年10月期（第16期）中に返済期限及び償還期日が到来する借入金及び投資法人債の総額15,400百万円の返済資金及び償還資金については、全額借入金により調達することを前提としています。 ・2022年4月期（第15期）末現在及び2022年10月期（第16期）末現在における総資産LTVはいずれも45.4%程度と試算しています。 ・総資産LTVの算出にあたっては、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 ・2021年10月期（第14期）の決算の確定並びに今回発行する公募及び第三者割当による新投資口の発行価額及び新投資口発行口数により、総資産LTVは変動する可能性があります。
<p>発行済投資口の総口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在において発行済みである4,288,666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（137,500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6,875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「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、2022年10月期（第16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、2022年4月期（第15期）に187百万円、2022年10月期（第16期）に205百万円発生することを見込んでいます。 ・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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年10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、日本国内外を問わず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（作成された場合）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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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>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)	<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%以上の金額を每期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)を実施する方針です。 ・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、2022年4月期(第15期)及び2022年10月期(第16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923百万円及び301百万円となる見込みです。 ・2022年4月期(第15期)及び2022年10月期(第16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191百万円及び207百万円を取り崩すとともに、圧縮積立金からそれぞれ657百万円及び622百万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。 ・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"> ・現時点において利益を超えた金銭の分配(利益超過分配)を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、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年10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、日本国内外を問わず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(作成された場合)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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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。