

2024年5月28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10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2025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2024年3月19日付「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」にて公表しました本投資法人の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について下記のとおり修正するとともに、新たに2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）の運用状況及び分配金の予想（以下、2024年10月期の運用状況及び分配金の修正後の予想と併せて「本予想」といいます。）について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表の内容

(1) 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 戻入れ (百万円)	分配金総額 (百万円)
前回発表予想 (A)	21,220	12,446	11,400	11,399	△3,812	7,588
今回修正予想 (B)	21,439	12,570	11,514	11,514	△3,851	7,663
増減額 (B-A)	219	124	114	114	△39	74
増減率	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%

	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	1,732円	0円
今回修正予想 (B)	1,749円	1,749円	0円
増減額 (B-A)	17円	17円	0円
増減率	1.0%	1.0%	0.0%

(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: 2,627円

(2) 2025年4月期（第21期）の運用状況及び分配金の予想数値の内容

	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)
今回発表予想	18,928	10,856	9,698	9,696	170	9,867

	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
今回発表予想	2,252円	2,213円	39円

(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：2,213円

- (注1) 上記予想数値は本日現在において別紙「2024年10月期及び2025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、一時差異等調整引当額の戻入れ・計上、分配金総額、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. 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「海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ（ザ アイビー オンボーレン）」及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（エステイメゾン南行徳の取得）」にてお知らせした、海外不動産を保有する予定の米国に所在する LLC2 社への出資及び当該 LLC2 社による海外不動産の取得並びに国内不動産信託受益権の取得に伴い、2024年3月19日付で公表した2024年10月期（第20期）における運用状況及び分配金の予想につき、算定の前提条件に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2025年4月期（第21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、2024年3月19日付で公表した2024年4月期（第19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/>

【別紙】

2024年10月期及び2025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"> ・2024年10月期（第20期）：2024年5月1日～2024年 10月31日（184日） ・2025年4月期（第21期）：2024年11月1日～2025年 4月30日（181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130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、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SH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、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の準共有持分35.0%を2024年11月1日に譲渡すること（以下、これら譲渡予定の物件（オフィスビル2物件）を「譲渡予定資産」といいます。）、また、2024年5月28日に住居（米国）「ザ アイビー オン ボーレン」を取得予定の米国LLC2社（以下「海外SPC2社」といいます。）へ出資すること、及び2024年5月31日に住居「エステイメゾン南行徳」（以下「ザ アイビー オン ボーレン」及び「エステイメゾン南行徳」を併せて「取得予定資産」といいます。また、「ザ アイビー オン ボーレン」を取得予定の海外SPC2社への出資及び「エステイメゾン南行徳」の取得を併せて「取得予定資産の取得」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、2025年4月期（第21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。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「海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ（ザ アイビー オン ボーレン）」及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（エステイメゾン南行徳の取得）」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	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡予定資産の譲渡に伴う減収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、「エステイメゾン南行徳」は、物件の売主等より提供を受けた情報及び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10月期（第20期）に7,824百万円を、2025年4月期（第21期）に5,248百万円をそれぞれ計上することを見込んでいます。 ・海外SPC2社に係る受取配当金については、2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21期）中にそれぞれ配当金を受領することを前提に算出しています。なお、2024年10月期（第20期）は1米ドル＝155円90銭で、2025年4月期（第21期）は1米ドル＝152円32銭で円換算することを前提としています。 ・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、「エステイメゾン南行徳」は、物件の売主等より提供を受けた情報及び取得時に効力を有する予定の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10月期（第20期）に888百万円、2025年4月期（第21期）に851百万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、「エステイメゾン南行徳」の取得について取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は1百万円（215日分に相当）と想定しています。「エステイメゾン南行徳」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10月期（第20期）に2,362百万円、2025年4月期（第21期）に2,322百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用報酬については、2024年10月期（第20期）に2,187百万円、2025年4月期（第21期）に1,622百万円を見込んでいます。
営業外費用	<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、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他借入関連費用として、2024年10月期（第20期）に1,026百万円、2025年4月期（第21期）に1,142百万円を見込んでいます。
有利子負債	<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25,705百万円並びに2025年4月期（第21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23,960百万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10月期（第20期）末及び2025年4月期（第21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。 総資産LTV＝有利子負債総（見込）額÷総資産（見込）額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 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、2025年4月期（第21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	<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、2024年10月期（第20期）に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。）3,863百万円となることを、2025年4月期（第21期）については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。）173百万円を見込んでいます。 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）	<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。 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"> 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。 利益を超えた金銭の分配（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、一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）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2024年10月期（第20期）は利益超過分配を行わないことを、2025年4月期（第21期）はATA170百万円を計上し分配金に充当することを前提としています。
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。