

2023年3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 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)

### 2023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2022年12月15日付「2022年10月期決算短信（REIT）」にて公表しました本投資法人の2023年10月期（2023年5月1日～2023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. 2023年10月期（第18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)	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)	15,541	7,387	6,426	6,425	1,681円	1,466円	215円
今回発表予想 (B)	16,229	7,907	6,920	6,919	1,855円	1,579円	276円
増減額 (B-A)	688	519	494	494	174円	113円	61円
増減率	4.4%	7.0%	7.7%	7.7%	10.4%	7.7%	28.4%

(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：1,579円

- (注1) 上記予想数値は本日現在において別紙「2023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、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) 本予想において、分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）1,209百万円を加算した金額となっています。詳細は、別紙「2023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）」及び「1口あたり利益超過分配金」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. 本予想の修正の理由

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譲渡に関するお知らせ(御殿山SHビルの譲渡)」に記載のとおり、本投資法人の保有物件である「御殿山SHビル」を2023年10月31日より6ヶ月毎に10回(5年10期)にわたり均等に分割し、譲渡することを決定しました。

また、足許の金融市場の変化等、運用状況を考慮した結果、本投資法人が2022年12月15日付「2022年10月期決算短信(REIT)」にて公表した本予想につき、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)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】

2023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	2023年10月期（第18期）：2023年5月1日～2023年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在において保有している不動産信託受益権（合計120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、譲渡予定の不動産信託受益権として、2023年10月31日にオフィスビル「御殿山SHビル」に係る信託受益権の準共有持分10%（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することを除き、2023年10月期（第18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。</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>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。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡により不動産等売却益1,017百万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> </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、既保有資産の減価償却費以外の費用については、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。</li> <li>公租公課は、1,138百万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、2022年2月1日に取得した住居2物件及び2022年8月2日に取得した住居2物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2023年10月期（第18期）から費用計上することを想定しています。</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、2,650百万円を見込んでいます。</li> <li>資産運用報酬については、988百万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、8百万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、951百万円を見込んでいますが、871千円が、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226,742百万円、投資法人債残高は31,500百万円、有利子負債総額は258,242百万円です。</li> <li>2023年10月期（第18期）中に返済期限が到来する借入金の総額20,210百万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。</li> <li>2023年10月期（第18期）末の総資産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。 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4,381,482口を前提としており、その後、2023年10月期（第18期）末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得、消却による投資口の変動がないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
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、1,209百万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)」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。</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。)で規定される一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)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。なお、2022年10月期(第16期)の分配金支払い後におけるRTAの残高は194百万円です。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ATA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(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)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。</li> <li>2023年4月期(第17期)において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194百万円を取り崩すとともに、RTAの取崩しが終了することから、圧縮積立金の残高の全額となる911百万円を取崩し、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(利益超過分配金)は、RTAの取崩しが終了する2023年4月期(第17期)より、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、法人税等の課税負担の発生を回避する目的のため、ATAとして分配することを前提として算出しています。なお、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しないことを前提としています。</li> <li>上記「税会不一致項目」に記載した発生が見込まれる税会不一致相当額に係る利益超過分配としてATAを1,209百万円計上し、分配金に充当することを前提としています。</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>