

2024年8月22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月期及び2025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

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6月14日付「2024年4月期決算短信（REIT）」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）及び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「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. 運用状況及び分配金の予想の修正内容

(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)	21,444	12,582	11,527	11,527	△3,861	7,663
今回修正予想 (B)	21,610	12,666	11,627	11,626	△3,861	7,763
増減額 (B-A)	165	83	99	99	0	100
増減率	0.8%	0.7%	0.9%	0.9%	0.0%	1.3%

	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)	1,749円	1,749円	0円
今回修正予想 (B)	1,772円	1,772円	0円
増減額 (B-A)	23円	23円	0円
増減率	1.3%	1.3%	—%

(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：2,653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 計上 (百万円)	分配金総額 (百万円)
前回発表予想 (A)	18,931	10,852	9,694	9,693	170	9,867
今回修正予想 (B)	19,368	11,088	9,892	9,891	170	10,064
増減額 (B-A)	437	235	198	198	0	197
増減率	2.3%	2.2%	2.0%	2.0%	0.0%	2.0%

	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	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	2,252円	2,213円	39円
今回修正予想 (B)	2,297円	2,258円	39円
増減額 (B-A)	45円	45円	0円
増減率	2.0%	2.0%	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：2,257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(シティ リッジ)」にてお知らせいたしました、海外不動産を取得する予定の米国に所在するLLC2社への出資に伴い、2024年6月14日付「2024年4月期決算短信(REIT)」にて公表した本予想につき、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】

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等（本投資法人が出資する海外不動産保有法人が保有する不動産を含めて算出しています。）（合計134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、住居（米国）「シティ リッジ」を2024年11月15日に取得予定の米国に所在するLLC2社（以下「海外SPC2社」といいます。）へ2024年8月22日及び2024年11月14日出資すること（以下「シティ リッジ」を「取得予定資産」といい、また、「シティ リッジ」を取得予定の海外SPC2社への出資を「取得予定資産の取得」といいます。）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（シティ リッジ）」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。 ・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7,850百万円を、2025年4月期（第21期）に5,249百万円をそれぞれ計上することを見込んでいます。 ・「ザ アイビー オン ボーレン」を取得した米国に所在するLLC2社及び「シティ リッジ」を取得予定の海外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=145円30銭で、2025年4月期（第21期）は1米ドル=141円67銭で円換算することを前提としています。 ・海外不動産「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」に係るテナントから受領する賃料が最低保証賃料を下回った場合の差額は、各物件を保有する米国に所在するLLCの会計上、利益として計上されないため、当該金額については、当該物件の評価益（鑑定評価額が帳簿価額を上回った場合の差額）を配当原資として利益配当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。 ・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858百万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、2024年8月5日に取得した「プライムメゾン森下ウエスト」及び「プライムメゾン横浜ウエスト」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18百万円（149日分に相当）と想定しています。「プライムメゾン森下ウエスト」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10月期（第22期）から、「プライムメゾン横浜ウエスト」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

項目	前提条件
	<p>2,385百万円、2025年4月期（第21期）に2,371百万円を見込んでいます。</p> <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2,218百万円、2025年4月期（第21期）に1,692百万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1,005百万円、2025年4月期（第21期）に1,177百万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232,742百万円、投資法人債残高は24,500百万円、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15,705百万円並びに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。 住居（米国）「シティ リッジ」を2024年11月15日に取得予定の海外SPC2社へ出資する資金に充当するため、13,000百万円を新規借入れにより調達する予定です。 2024年10月期（第20期）末の総資産LTVは45.5%程度、2025年4月期（第21期）末の総資産LTVは46.7%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。）3,890百万円となることを、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。 これまでに発生した一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）のうち、2024年10月期（第20期）における解消予定額（3,861百万円）を第20期における当期未処分利益から戻入れ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"> 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、ATA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、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。