

2017年5月9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
 積水ハウス投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 井上 順一
 問合せ先 取締役管理本部長 木田 敦宏
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

2017年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2018年4月期の運用状況及び分配金の予想について

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、2016年12月13日付で公表した2017年10月期(2017年5月1日～2017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2018年4月期(2017年11月1日～2018年4月30日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 予想の修正及び公表の内容

(1) 2017年10月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)	4,149 百万円	2,657 百万円	2,315 百万円	2,314 百万円	2,590円	0円
今回修正予想 (B)	4,581 百万円	2,979 百万円	2,617 百万円	2,616 百万円	2,700円	0円
増減額 (B-A)	431 百万円	321 百万円	301 百万円	301 百万円	110円	0円
増減率	10.4%	12.1%	13.0%	13.0%	4.2%	0.0%

(2) 2018年4月期の運用状況及び分配金の予想の内容

	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	4,652 百万円	2,994 百万円	2,617 百万円	2,616 百万円	2,700円	0円

(参考)

2017年10月期: 予想期末発行済投資口数 969,000口(前回発表時は894,000口)

2018年4月期: 予想期末発行済投資口数 969,000口

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2017年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年4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、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。

(注記)

1. 上記予想数値は別紙「2017年10月期及び2018年4月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」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、実際に発行される新投資口発行口数、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、当期純利益及び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。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。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表の理由

本日付で公表の「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及び貸借に関するお知らせ（ガーデンシティ品川御殿山：追加取得、本町ガーデンシティ：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、2016年12月13日付で公表した2017年10月期における運用状況及び分配金の予想につき、算定の前提条件が変動したことにより、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2018年4月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、2016年12月13日付で公表した2017年4月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

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.sekisuihouse-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年4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、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。

【別紙】

2017年10月期及び2018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"> ● 2017年10月期（第6期）：2017年5月1日～2017年10月31日（184日） ● 2018年4月期（第7期）：2017年11月1日～2018年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計6物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産信託受益権（ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）及び本町ガーデンシティ（ホテル部分））（以下「取得予定資産」といいます。取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（ガーデンシティ品川御殿山：追加取得、本町ガーデンシティ：追加取得）」をご参照下さい。）を2017年5月24日に取得すること、また、当該取得予定資産の取得を除き、2018年4月期（第7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。 ● 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"> ● 賃貸事業収益は、取得済資産については、本日現在効力を有する賃貸借契約等をもとに、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、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等をもとに、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。
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は、取得済資産については、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及び取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約を勘案の上、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。 ● 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。2016年10月期（第4期）に取得したガーデンシティ品川御殿山（第2回取得部分）（2016年5月24日付で追加取得した部分をいいます。詳細につきましては、2016年5月9日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（ガーデンシティ品川御殿山：追加取得、他2物件）」をご参照下さい。）の2017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、2017年10月期（第6期）から費用計上することを想定しています。 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79百万円（222日分に相当）と想定しています。取得予定資産のうち、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）の2018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、2018年10月期（第8期）から費用計上することを想定しており、本町ガーデンシティ（ホテル部分）の2018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、2018年1月1日～2018年4月30日の4か月

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年4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、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。

	<p>分相当を2018年4月期（第7期）に費用計上することを想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公租公課は、2017年10月期（第6期）に333百万円、2018年4月期（第7期）に372百万円を見込んでいます。 ● 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、資産運用会社（積水ハウス投資顧問株式会社）が計画した金額をもとに、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。 ● 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、2017年10月期（第6期）に730百万円、2018年4月期（第7期）に731百万円を見込んでいます。 ● 資産運用報酬については、2017年10月期（第6期）に357百万円、2018年4月期（第7期）に369百万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、2017年10月期（第6期）に13百万円、2018年4月期（第7期）に13百万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、2017年10月期（第6期）に346百万円、2018年4月期（第7期）に362百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在、本投資法人の借入金残高は75,300百万円、投資法人債残高は2,000百万円、有利子負債総額は77,300百万円ですが、取得予定資産の取得資金等の一部に充当するため、2017年5月に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から短期借入金7,600百万円の借入れを行うこと及び、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口が上限である3,600口発行され、その手取金を原資として2017年10月期（第6期）に、上記短期借入金の一部を返済することを前提としています。 ● 上記短期借入金のうち、上記の一部返済後の短期借入金の残額については、2017年10月期（第6期）中に借換えを行うことを前提としています。 ● 2016年10月期（第4期）末現在の総資産LTVは40.8%であり、2017年10月期（第6期）末及び2018年4月期（第7期）末の総資産LTVは同程度で推移することを見込んでいます。 ● 総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総（見込）額} \div \text{総資産（見込）額} \times 100$ ● 今回発行する公募による新投資口の発行価額及び第三者割当による新投資口発行口数により、総資産LTVの見込値は変動する可能性があります。
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである894,000口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口発行（71,400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3,600口）によって新規発行予定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、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。 ● 上記を除き、2018年4月期（第7期）末までに新投資口発行等による投資口数の変動が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2017年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年4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、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。

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"> ● 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。
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、上記の予想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 2017 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2018 年 4 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、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。