

平成 27 年 4 月 24 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)

平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正 並びに平成 28 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、平成 26 年 12 月 3 日付で公表した平成 27 年 4 月期（平成 26 年 9 月 8 日～平成 27 年 4 月 30 日）及び平成 27 年 10 月期（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 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、新たに平成 28 年 4 月期（平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 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. 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（本町ガーデンシティ）」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、平成 26 年 12 月 3 日付で公表した平成 27 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るとともに、新たに平成 28 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。

また、これに併せて、平成 27 年 4 月期の運用状況及び分配金の予想について、直近の運用状況を精査した結果、変動が生じたので、現在の予想に基づき修正を行うものです。

2. 予想の修正及び公表の内容

(1) 平成 27 年 4 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)	2,108 百万円	1,537 百万円	914 百万円	914 百万円	1,447 円	—
今回修正予想 (B)	2,108 百万円	1,573 百万円	1,006 百万円	1,005 百万円	1,590 円	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 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。

増減額 (B-A)	0 百万円	35 百万円	91 百万円	90 百万円	143 円	—
増減率	0.0%	2.3%	10.0%	9.9%	9.9%	—

(2) 平成 27 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)	2,563 百万円	1,702 百万円	1,391 百万円	1,391 百万円	2,201 円	—
今回修正予想 (B)	3,379 百万円	2,269 百万円	1,923 百万円	1,922 百万円	2,420 円	—
増減額 (B-A)	816 百万円	567 百万円	531 百万円	530 百万円	219 円	—
増減率	31.8%	33.3%	38.2%	38.1%	10.0%	—

(3) 平成 28 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	3,467 百万円	2,264 百万円	1,938 百万円	1,937 百万円	2,440 円	—

(参考)

平成 27 年 4 月期 : 予想期末発行済投資口数 632,000 口
 平成 27 年 10 月期 : 予想期末発行済投資口数 794,000 口
 平成 28 年 4 月期 : 予想期末発行済投資口数 794,000 口

(注記)

1. 本投資法人の営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月 31 日まで及び 11 月 1 日から翌年 4 月 30 日までですが、第 1 期の営業期間は、本投資法人の設立日（平成 26 年 9 月 8 日）から平成 27 年 4 月 30 日までとなります。
2. 上記予想数値は別紙「平成 27 年 4 月期、平成 27 年 10 月期及び平成 28 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。
3. 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。
4. 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。

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、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 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】

平成 27 年 4 月期、平成 27 年 10 月期及び平成 28 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"> ● 平成 27 年 4 月期（第 1 期）：平成 26 年 9 月 8 日～平成 27 年 4 月 30 日（235 日） ● 平成 27 年 10 月期（第 2 期）：平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日（184 日） ● 平成 28 年 4 月期（第 3 期）：平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日（182 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 3 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（1 物件）（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（本町ガーデンシティ）」をご参照下さい。）を平成 27 年 5 月 19 日に取得すること、また、当該取得予定資産の取得を除き、平成 28 年 4 月期（第 3 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、市場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、市場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、各資産の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、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。なお、取得予定資産について取得価額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 109 百万円（227 日分に相当）と想定しています。本町南ガーデンシティを除いた取得済資産は、平成 27 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税を平成 27 年 10 月期（第 2 期）から費用計上し、本町南ガーデンシティについては、平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日の 4 か月分相当を平成 27 年 4 月期（第 1 期）に費用計上することを想定しています。取得予定資産の平成 28 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日の 4 か月分相当を平成 28 年 4 月期（第 3 期）に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、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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 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>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、平成 27 年 4 月期（第 1 期）に 304 百万円、平成 27 年 10 月期（第 2 期）に 564 百万円、平成 28 年 4 月期（第 3 期）に 564 百万円を見込んでいます。 ● 資産運用報酬については、平成 27 年 4 月期（第 1 期）に 142 百万円、平成 27 年 10 月期（第 2 期）に 242 百万円、平成 28 年 4 月期（第 3 期）に 269 百万円を見込んでいます。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 27 年 4 月期（第 1 期）の一時的な費用として、投資口上場・募集関連費用及び創立費 208 百万円、本日付で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かかる費用約 41 百万円を見込んでいます。 ● 平成 27 年 10 月期（第 2 期）の一時的な費用として、本日付で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かかる費用約 22 百万円を見込んでいます。 ● 支払利息その他借入関連費用として、平成 27 年 4 月期（第 1 期）に 318 百万円、平成 27 年 10 月期（第 2 期）に 325 百万円、平成 28 年 4 月期（第 3 期）に 326 百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は 55,000 百万円（全額借入金）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、平成 27 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 15,800 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 7,800 口発行され、その手取金の一部を原資として平成 27 年 10 月期（第 2 期）に、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、平成 27 年 10 月期（第 2 期）中に返済予定の借入金を除いた短期借入金については、平成 27 年 10 月期（第 2 期）中に借換えを行うことを前提としています。 ● 平成 27 年 10 月期（第 2 期）中に、取得済資産の取得に伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、借入金の一部を返済することを前提としています。 ● 平成 27 年 4 月期（第 1 期）末の LTV は 42.6%程度、平成 27 年 10 月期（第 2 期）末の LTV は 40.6%程度、平成 28 年 4 月期（第 3 期）末の LTV は 40.6%程度を見込んでいます。 ● LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産見込額} \times 100$ ● 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、LTV 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 632,000 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（154,200 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 7,800 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、平成 28 年 4 月期（第 3 期）末までに新投資口発行等による投資口数の

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 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>変動がないことを前提としています。</p>
<p>1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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。
<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<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。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。