

2024年1月9日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂一丁目12番32号
 森ヒルズリート投資法人
 代表者名 執行役員 磯部英之
 (コード番号: 3234)

資産運用会社名
 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 磯部英之
 問合せ先 総務部長兼企画部長 大石ひとみ
 (TEL. 03-6234-3234)

2024年1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

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2023年9月15日付で公表しました2024年1月期(第35期:2023年8月1日~2024年1月31日)の運用状況及び分配金の予想を、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 2024年1月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想数値の修正

	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)	11,163百万円	6,865百万円	6,348百万円	6,346百万円	3,060円	－円
今回発表予想 (B)	11,168百万円	6,761百万円	6,248百万円	6,247百万円	3,260円	－円
増減額 (B) - (A)	5百万円	△104百万円	△99百万円	△99百万円	200円	－円
増減率	0.0%	△1.5%	△1.6%	△1.6%	6.5%	－%

【ご参考】

2024年1月期: 予想期末発行済投資口数 1,916,330口 1口当たり予想当期純利益 3,260円

2. 修正の理由

本投資法人は、「2023年7月期決算短信（REIT）」記載の2024年1月期（第35期：2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の見直しにおいて、租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」及び第65条の8「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」を適用し、ラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮特別勘定積立金として内部留保することを前提としていましたが、同決算期の決算発表時点までに買換資産の取得の見込まれないことから、別紙のとおり譲渡益の全額を分配金に充当することに前提を変更するとともに、最近の運用状況の動向を反映した結果、1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況及び分配金の予想を修正するものです。

【注記】

1. 2024年1月期（第35期）の予想数値は、別紙「2024年1月期（第35期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く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（利益超過分配金は含まない）及び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。そのため、本予想はこれら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て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

以 上

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

2024年1月期（第35期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2024年1月期（第35期：2023年8月1日から2024年1月31日まで）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在で保有している11物件から、2024年1月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）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等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"> ● ラフォーレ原宿（底地）の一部譲渡により、譲渡益1,373百万円を計上することを見込んでいます。 ● 賃貸事業収入については、本日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境、個別テナントの動向等を考慮して算出しています。 ● 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は3,631百万円を見込んでいます。下記以外の費用については、過去の実績値を基準に費用の変動要素を反映して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> A) 固定資産税及び都市計画税等については、2024年1月期中に納税する額として814百万円（6ヵ月分）を見込んでいます。 B) 建物の修繕費については、計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています（127百万円）。なお、予期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及び定期的に発生する費用ではなく、年度による金額の差異が大きくなる傾向があること等の理由により、実際の修繕費は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 C) 減価償却費については、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、1,083百万円を見込んでいます。 D) 管理委託費については、1,214百万円を見込んでいます。 ● 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、776百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息として340百万円を、投資法人債利息として55百万円を、融資手数料として105百万円をそれぞれ見込んでいます。
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有利子負債残高は190,422百万円です。 ● 借入金は、本日現在における残高166,822百万円から、2024年1月期末まで変動がないことを前提としています。 ● 投資法人債は、本日現在における残高23,600百万円から、2024年1月期末まで変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである1,916,330口から、2024年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。

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"> ● 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● ラフォーレ原宿（底地）の一部譲渡による譲渡益（1,373百万円）については、全額を分配金に充当する予定です。 ● 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、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、投資口の追加発行等を含む種々の要因により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"> ● 利益を超える金銭の分配（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行わ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。