

2018年5月1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・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

井 上 順 一

問合せ先 IR部長

佐々木吉弥

TEL. 03-6447-4870 (代表)

2018年10月期及び2019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、2018年1月24日付「積水ハウス・リート投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人の合併後の2018年10月期及び2019年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」にて公表いたしました本投資法人の2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）及び2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況及び分配金の予想（以下「本予想」といふことがあります。）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. 予想の修正内容

(1) 2018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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想 (A)	百万円 12,077	百万円 5,683	百万円 4,980	百万円 4,977	円 1,178	円 145	円 1,323
今回発表予想 (B)	百万円 12,077	百万円 5,688	百万円 4,984	百万円 7,243	円 1,179	円 145	円 1,324
増減額 (B-A)	百万円 -	百万円 4	百万円 4	百万円 2,266	円 1	円 -	円 1
増減率	% -	% 0.1	% 0.1	% 45.5	% 0.1	% -	% 0.1

(2) 2019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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想 (A)	百万円 12,135	百万円 6,366	百万円 5,626	百万円 5,624	円 1,495	円 -	円 1,495
今回発表予想 (B)	百万円 12,135	百万円 6,370	百万円 5,630	百万円 5,629	円 1,496	円 -	円 1,496
増減額 (B-A)	百万円 -	百万円 4	百万円 4	百万円 4	円 1	円 -	円 1
増減率	% -	% 0.1	% 0.1	% 0.1	% 0.1	% -	% 0.1

(参考)

2018年10月期：予想期末発行済投資口数 3,762,091口

2019年4月期：予想期末発行済投資口数 3,762,091口

- (注1) 上記予想数値は別紙「2018年10月期及び2019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、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（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金、及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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) 本予想においては、本投資法人を吸収合併存続法人、積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）に伴い発生した負ののれんを2,261百万円と試算しており、当該負ののれんの処理については、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正。以下「企業結合会計基準」といいます。）に従い、2018年10月期（第8期）に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する方針です。なお、負ののれんの金額は、上記金額から変動する可能性があります。詳細は、別紙「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」の「負ののれん発生益」をご参照ください。
- (注3) 2018年10月期に負ののれん発生益以外に税務上の譲渡益（1,756百万円程度）をはじめとする1,833百万円程度（1口当たり487円程度）、2019年4月期（第9期）に94百万円程度（1口当たり25円程度）の税会不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異のことをいいます。以下同じです。）が発生することを見込んでいます。これらは法人税等の課税要因となりうる税会不一致となりますが、本投資法人は、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あるため、結果として課税負担の発生は回避できるものと見込んでいます。また、当該分配に当たっては、本日現在において見込まれる負ののれん発生益の水準から、負ののれん発生益を原資とした利益分配と一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）としての利益超過分配の手法を併せて活用する方針です。しかしながら、税会不一致の金額は、期中の運用によって大きく変動する可能性があることから、当該税会不一致に相当する金額の分配については、本予想における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及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）には織り込んでいません。そのため、2018年10月期及び2019年4月期の最終的な分配金の額は、実際に発生する税会不一致の金額に応じて変動することになります。詳細は、別紙「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」の「負ののれん発生益」、「税会不一致項目」、「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」をご参照ください。
- (注4) 上記（注3）に記載の税務上の譲渡益の内容につきましては、本投資法人及びSHIが2018年1月24日付で公表いたしました「国内不動産信託受益権の取得及び貸借（プライムメゾン白金台タワー 他5物件）並びに譲渡及び貸借の解消（エスティメゾン町田 他11物件）に関するお知らせ」の「1.本資産入替えの概要（2）本資産譲渡の概要」をご参照ください。
- (注5) 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6) 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。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正の理由

本日、本投資法人合併の効力が発生し、これに伴い、吸収合併消滅法人であるSHIから承継した不動産信託受益権（以下「承継資産」といいます。）の評価額につきまして、その基礎となる本投資法人合併の効力発生日時点の鑑定評価額が概ね判明しました。また、企業結合会計基準上、本投資法人合併における取得企業となる本投資法人の投資口の本投資法人合併の効力発生日時点の投資口価格（2018年4月27日時点の投資口価格（終値））に基づき、SHIの投資主に対して割当交付される本投資法人の投資口等の価額の総額（合併対価）を試算することにより、本投資法人合併によって生じる負ののれんの額の概算額を試算しました。これに伴い、2018年10月期及び2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正をお知らせするものです。

上記 SHI からの承継資産の評価額及び負ののれんの額の見込額については、本投資法人が本日付で公表いたしました「積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併による承継資産の評価額及び負ののれんの額に関するお知らせ」をご参照ください。

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://sekisuihouse-reit.co.jp/>

【別紙】
2018年10月期及び2019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"> ● 2018年10月期（第8期）：2018年 5月1日～2018年10月31日（184日） ● 2019年 4月期（第9期）：2018年11月1日～2019年 4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が2018年4月期末現在保有する不動産信託受益権（合計6物件）に本投資法人合併に伴いSHIより本日付で承継した不動産信託受益権（本日付で譲渡した12物件を除いた合計101物件）及び本日付で公表いたしました「国内不動産信託受益権の取得完了（プライムメゾン白金台タワー 他5物件）及び譲渡完了（エスティメゾン町田 他11物件）に関するお知らせ」に記載のとおり、本日付で取得した不動産信託受益権（合計6物件）（以下「取得完了資産」といいます。）を加えた不動産信託受益権（合計113物件）につき、2019年4月期（第9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、本投資法人が本日現在保有する資産（ただし、取得完了資産を除きます。以下「既保有資産」といいます。）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、取得完了資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、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、既保有資産については、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、取得完了資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、本日現在効力を有する賃貸借契約等を勘案の上、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、取得完了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66百万円（245日分に相当）と想定しています。取得完了資産の2019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、2019年10月期（第10期）から費用計上することを想定しています。 ● 公租公課は、2018年10月期（第8期）及び2019年4月期（第9期）にそれぞれ798百万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、本投資法人の資産運用会社（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、2018年10月期（第8期）に2,147百万円、2019年4月期（第9期）に2,156百万円を見込んでいます。なお、本投資法人が本投資法人合併に伴い本日付で承継したSHIからの承継資産の帳簿価額は、本日現在未確定であり、変動する可能性があります。 ● 資産運用報酬（合併報酬を除きます。）については、2018年10月期（第8期）に500百万円、2019年4月期（第9期）に783百万円を見込んでいます。 ● 本投資法人合併に関連して一時的に発生する費用として、2018年10月期（第8期）に資産運用報酬のうち合併報酬924百万円と、合併関連費用17百万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、2018年10月期（第8期）及び2019年4月期（第9期）にそれぞれ14百万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、2018年10月期（第8期）に734百万円、2019年4月期（第9期）に747百万円を見込んでいますが、2018年10月期（第8期）に114百万円、2019年4月期（第9期）に107百万円が、それぞれ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。かかる前受収益は、SHIの金利スワップの時価評価額と同額となり、本日現在662百万円と見込んでいますが、最終的な計上額となる2018年4月末日時点の時価が本日現在判明していないため、上記見込金額と異なる可能性があります。
<p>負ののれん 発生益</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人合併により負ののれんを見込んでおり、企業結合会計基準に従い、2018年10月期（第8期）に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する方針です。なお、現時点において、負ののれん発生益として計上される金額は2,261百万円と試算していますが、金額は現時点においては、未定であり、上記金額から変動する可能性があります。 ● 当該負ののれんの額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるSHIの受入資産総額は243,393百万円、引受負債総額は112,533百万円、本投資法人合併の取得原価128,598百万円（取得の対価としてSHIの投資主に対して割当交付する本投資法人の投資口等の価格の総額を、2018年4月27日時点の本投資法人の投資口価格（終値）70,500円に基づき算定）との想定に基づき試算しています。 ● 負ののれん発生益を原資とする利益の分配については、下記「税会不一致項目」に記載のとおり、期中の運用によって税会不一致が大きく変動する可能性があることから、本予想における1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）には織り込んでいません。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 2018年4月23日付で公表いたしました「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、本日付で8,000百万円の新規借入れを行っており、本日現在における本投資法人の借入金残高は182,432百万円、投資法人債残高は15,500百万円、有利子負債総額は197,932百万円です。 ● 2018年10月期（第8期）中に返済期限が到来する借入金2,500百万円及び2019年4月期（第9期）中に返済期限が到来する借入金20,382百万円並びに2019年4月期（第9期）中に償還期限が到来する投資法人債2,500百万円の返済資金については、全額借入金により調達することを前提としています。 ● 2018年10月期（第8期）及び2019年4月期（第9期）末日時点の有利子負債残高は197,932百万円を想定しています。 ● 本日現在における総資産LTVは43.1%程度と見込んでおり、2018年10月期（第8期）及び2019年4月期（第9期）末日時点の総資産LTVも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、以下の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総見込額} \div \text{総資産見込額} \times 100$
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済である3,762,091口を前提としており、その後、2019年4月期（第9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。
<p>税会不一致項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在、2018年10月期（第8期）に負ののれん発生益以外に税務上の譲渡益（1,756百万円程度）をはじめとする1,833百万円程度（1口当たり487円程度）、2019年4月期（第9期）に94百万円程度（1口当たり25円程度）の税会不一致が発生することを見込んでいますが、本投資法人は、その他の税会不一致と併せ最終的に税会不一致が発生した場合には、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（注）。しかしながら、税会不一致の金額は、期中の運用によって大きく変動する可能性があることから、当該税会不一致に相当する金額の分配については、本予想における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及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）には織り込んでいません。そのため、2018年10月期（第8期）及び2019年4月期（第9期）の最終的な分配金の額は、実際に発生する税会不一致の金額に応じて変動することになります。 <p>（注）本日現在において見込まれる負ののれん発生益の水準から、本投資法人は、この必要となる分配を負ののれん発生益を原資とした利益分配とATAとしての利益超過分配の手法を併せて行う方針です。</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。 ● 2018年10月期（第8期）末において、本投資法人合併に伴うSHIの金利スワップの繰延ヘッジ損失の計上が見込まれており、当期未処分利益から当該損失の金額を控除した金額に基づいて1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が計算されます。本日現在、本投資法人は、2018年10月期（第8期）末に繰延ヘッジ損失として547百万円を計上すること（したがって、当該計上された金額分だけ2018年10月期（第8期）における1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が実質的に減少すること）を見込んでいますが、当該減少した金額に相当する額については、上記「負ののれん発生益」に記載のとおり、負ののれん発生益を原資とする利益の分配を織り込まず、ATAとして分配することを前提としています。なお、最終的な計上額は2018年10月末日時点の時価となるため、上記見込金額と異なる可能性があります。 ● 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"> ● 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金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ● 本投資法人は、2018年10月期（第8期）において、最終的に、負ののれん発生益以外の税会不一致及び本合併に伴うSHIの金利スワップの繰延ヘッジ損失に相当する金額が負ののれん発生益を上回った場合については、ATAとしての利益超過分配を実施する方針であるため、結果として課税負担の発生は回避できるものと見込んでいます。また、2019年4月期（第9期）において、最終的に、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。）が発生した場合には、ATAとしての利益超過分配を実施する方針であるため、結果として課税負担の発生は回避できるものと見込んでいます。しかしながら、上記「税会不一致項目」に記載のとおり、かかる税会不一致の金額は、期中の運用によって大きく変動する可能性があることから、ATAとしての利益超過分配は、繰延ヘッジ損失に関するものを除き、本予想における各数値には織り込んでいません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、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。