

2018年1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)

不動産投資信託証券発行者名

積水ハウス・レジデンシャル投資法人

代表者名 執行役員

南 修

(コード番号：8973)

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

南 修

問合せ先 IR・財務部長

佐々木吉弥

TEL. 03-5770-8973 (代表)

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

積水ハウス・リート投資法人（以下「SHR」といいます。）及び積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といい、SHRと併せて「両投資法人」といいます。）は、本日付で公表いたしました「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契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、2018年5月1日を効力発生日として、SHRを吸収合併存続法人、SHI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。）を行う予定であり、本日付にて合併契約を締結いたしました。

また、両投資法人が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（エステイメゾン町田 他11物件）に関するお知らせ」に記載のとおり、SHI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は、本日開催の取締役会において、SHIが住居6物件の取得及び住居12物件の譲渡（以下「本資産入替え」といいます。）を行うことについて決定いたしました。本資産入替えは、本投資法人合併の効力発生日である2018年5月1日付での決済及び引渡しを予定しているため、本投資法人合併により本資産入替えに係る売買契約上の買主又は売主の地位及びそれらの権利義務の一切を本投資法人合併後の存続法人（以下「新SHR」といいます。）が承継し実行する予定です。

これらに伴い、新SHR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」といいます。）について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2018年10月期	12,077	5,683	4,980	4,977	1,178	145	1,323
2019年4月期	12,135	6,366	5,626	5,624	1,495	-	1,495

- (注1) 新SHRの各営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から4月末日までであり、本投資法人合併の前後においてSHRの営業期間からの変更ありません。
- (注2) 2018年10月期及び2019年4月期の予想期末発行済投資口の総口数は、いずれも3,762,091口です。
- (注3) 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、又は両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4) 本投資法人合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれていますが、本日現在において当該金額は未定であることから、のれん又は負ののれんの発生は、本予想における各数値には織り込んでいません。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「のれん・負ののれん」をご参照ください。のれん又は負ののれんの概算額及びそれに伴う運用状況及び分配金の予想の修正については、本投資法人合併の効力発生日である2018年5月1日にお知らせする予定です。
- (注5) 2018年10月期に税務上の譲渡益（1,756百万円程度）をはじめとする1,838百万円程度（1口当たり488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が、新SHRは、その他の税会不一致と併せ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。以下同じです。）が発生した場合には、当該所得超過税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。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、当該所得超過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月期の最終的な分配金の額は、実際に発生する所得超過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「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6) 上記（注5）に記載の税務上の譲渡益の内容につきましては、両投資法人が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7) 以下の項目を含む未確定数値が確定した場合又は上記予想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。
- ・ のれん又は負ののれんの概算額（詳細は、別紙「のれん・負ののれん」をご参照ください。）
 - ・ 所得超過税会不一致に相当する金額の分配の額（詳細は、別紙「税会不一致項目」をご参照ください。）
 - ・ 繰延ヘッジ損失の額（詳細は、別紙「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」をご参照ください。）
- (注8) 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。

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

※ 両投資法人のホームページアドレス

積水ハウス・リート投資法人：

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

積水ハウス・レジデンシャル投資法人：

<http://www.shi-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
計算期間及び合併の効力発生	<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） ● 2018年3月27日開催予定の両投資法人の各投資主総会において本投資法人合併が承認されること等の前提条件を満たすことにより、2018年5月1日付で本投資法人合併の効力が発生することを前提としています。 ● 本投資法人合併は、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。）を適用し、SHRを取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● SHRが本日現在保有する不動産信託受益権（合計6物件）に加え、(i) SHIが本日現在保有する不動産信託受益権（合計113物件）を本投資法人合併に伴い新SHRが承継すること、及び(ii) 両投資法人が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（エステメゾン町田 他11物件）に関するお知らせ」に記載のとおり、新SHRが2018年5月1日付で不動産信託受益権（住居合計6物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、かつ、同日付で不動産信託受益権（住居合計12物件）（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡すること（本資産入替え）、また、本資産入替えを除き、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、両投資法人が本日現在保有する資産（ただし、譲渡予定資産を除きます。）（以下「両投資法人保有資産」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、両投資法人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。取得予定資産の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、両投資法人の各資産運用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2,152百万円、2019年4月期（第9期）に2,161百万円を見込んでいます。なお、本投資法人合併の効力発生日において新SHRがSHIより承継する不動産等の帳簿価額は、本日現在未確定であり、変動する可能性があります。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、最終的な計上額は2018年4月末日時点の時価となるため、上記見込金額と大きく異なる可能性があります。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在、SHRの借入金残高は79,400百万円、投資法人債残高は5,000百万円、有利子負債総額は84,400百万円です。 ● 2018年4月末日時点のSHIの借入金残高は95,032百万円、投資法人債は10,500百万円、有利子負債総額は105,532百万円を想定していますが、その全額を新SHRが承継することを前提としています。 ● 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8,382百万円並びに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。 ● 取得予定資産の取得資金等の一部に充当するため、2018年5月1日に金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から長期借入金8,000百万円の借入れを行う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。 ● 上記借入れによる本資産入替後の本合併の効力発生日における総資産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>のれん・ 負ののれん</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれていますが、本日現在、新SHRが承継するSHIの資産の取得原価の算出の基礎となる効力発生日時点のSHRの投資口価格が不明であり、のれんが発生するか負ののれんが発生するか定かではなく、また、当該金額も未定であるため、のれん及び負ののれんは発生しないことを前提とし、本予想における各数値には織り込んでいません。 ● 本投資法人合併により負ののれんが発生した場合には、企業結合会計基準に従い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって定額法により定期的に償却する方針です。また、本投資法人合併により負ののれんが発生した場合には、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。 ● 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243,372百万円、引受負債総額は112,533百万円を見込んでいます。
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● SHRが、2018年4月30日を分割の基準日、2018年5月1日を効力発生日として実施予定の投資口1口を2口とする投資口分割後のSHRの発行済投資口の総口数1,938,000口に加えて、本投資法人合併によりSHRが新投資口1,824,091口を発行し、合計3,762,091口になることを前提としています。かかる投資口分割の詳細につきましては、SHRが本日付で公表いたしました「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。 ● 本投資法人合併によりSHRが発行する新投資口数は現時点において未確定であり、端数処理等により変動します。 ● 上記を除き、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）に税務上の譲渡益（1,756百万円程度）をはじめとする1,838百万円程度（1口当たり488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、新SHRは、その他の税会不一致と併せ最終的に所得超過税会不一致が発生した場合には、当該所得超過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、当該所得超過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）の最終的な分配金の額は、実際に発生する所得超過税会不一致の金額に応じて変動することになります。 (注) 本日現在、新SHRは、この必要となる分配を、のれんが発生する場合には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で、負ののれんが発生する場合には負ののれん発生益を原資とした利益分配の手法で、それぞれ行う方針です。 ● のれん償却費は税会不一致項目であることから、のれんが生じる場合には、新SHRは課税の軽減を目的として、のれんの償却期間にわたってATAとしての利益超過分配を実施する方針ですが、上記「のれん・負ののれん」に記載のとおり、本予想においては、のれん及び負ののれんは発生しないことを前提としているため、当該ATAの額は本予想における各数値には織り込んでいません（なお、負ののれんが発生する場合には、のれん償却費は生じないため、ATAとしての利益超過分配は行われません。）。
<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、新SHR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、当期末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、新SHR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を、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、上記見込金額と大きく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。 ● 新SHRは、負ののれんが発生した場合には、2018年10月期（第8期）の分配金に充当した部分を除き、その大部分を、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）で規定する一時差異等調整積立金（以下「RTA」といいます。）として積み立てる方針であり、RTAの残高がある限り、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩して分配金に充当する方針ですが、上記「のれん・負ののれん」に記載のとおり、のれん及び負ののれんは発生しないことを前提としているため、当該RTAの額は本予想における各数値には織り込んでいません。
<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、新SHR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。 ● 本日現在、新SHRは、のれんが発生する場合には、所得超過税会不一致に相当する金額について、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。あわせて、繰延ヘッジ損失に相当する金額について、ATAとしての利益超過分配をする方針です。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。