

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)

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

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、本日付で公表したプレスリリース「積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併成立に関するお知らせ」に記載のとおり、本日、積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といいます。）との合併（以下「本投資法人合併」といいます。）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時点の鑑定評価額が概ね判明いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、本投資法人合併における取得企業となる本投資法人が、本投資法人合併の対価として 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、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））に基づき算定することにより、本投資法人合併により生じる負ののれんの額を試算しましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. SHI からの承継資産の評価額

本投資法人合併に伴う SHI からの承継資産は、本日付で譲渡を完了した資産（以下「譲渡完了資産」といいます。）12 物件を除き 101 物件あり、その評価額の合計は 2,148 億円となりました。その結果、本投資法人の運用資産は、本日付で取得が完了した資産（以下「取得完了資産」といいます。）6 物件及び本投資法人合併の効力発生前から継続して保有している運用資産（以下「本投資法人継続保有資産」といいます。）6 物件と併せて 113 物件となり、その資産規模（運用資産の取得価格の合計額）は 4,408 億円に達しています。

なお、SHI からの承継資産の個別物件の取得価格及び鑑定評価額は、後記【参考資料】SHI からの承継資産（譲渡完了資産を除く）一覧」をご参照ください。

<本投資法人の資産規模>

	物件数	取得価格の合計 (注2)	鑑定評価額の合計 (注3)
SHI からの承継資産 (譲渡完了資産 (注1) を除きます)	101 物件	214,824 百万円	214,824 百万円
取得完了資産 (注1)	6 物件	25,300 百万円	27,210 百万円
本投資法人継続保有資産	6 物件	200,750 百万円	233,080 百万円
合 計	113 物件	440,874 百万円	475,114 百万円

(注1) 譲渡完了資産及び取得完了資産の詳細は、本投資法人が 2018 年 1 月 24 日付で公表したプレスリリース「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」及び本日付で公表したプレスリリース「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」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 「取得価格の合計」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれていません。以下同じです。また、SHIからの承継資産（譲渡完了資産を除きます。）については、本投資法人を取得企業、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により、本投資法人が取得した鑑定評価書に記載の鑑定評価額が受入価格となることから、上記表に記載の「鑑定評価額の合計」を「取得価格の合計」として記載しています。

(注3) 「鑑定評価額の合計」には、以下の期日を価格時点とするそれぞれの不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額の合計額を記載しています。

- ・SHIからの承継資産（譲渡完了資産を除きます。）：2018年4月30日
- ・取得完了資産：2018年4月1日
- ・本投資法人継続保有資産：2017年10月31日

(注4) 記載の数値は、会計監査人による監査前の数値です。

2. 本投資法人合併により計上する負ののれんの額

本投資法人は、本投資法人合併により発生する負ののれんの額^(注1)を2,261百万円と試算しており、「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）」の適用を前提として、当該負ののれんの額を2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）に特別利益として計上する予定です。

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243,393百万円、引受負債総額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。負ののれんの額は、現時点において未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。

(注1) 「負ののれん」とは、合併効力発生時点における会計上の被取得企業（SHI）の時価純資産を、会計上の取得企業（本投資法人）による取得原価が下回った場合の、その差額をいいます。

(注2) 記載の数値は、会計監査人による監査前の数値です。

3. 今後の見通し

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を考慮した本投資法人の運用状況の予想については、本投資法人が本日付で公表いたしました「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」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://www.sekisuihouse-reit.co.jp>

<添付資料>

【参考資料】SHIからの承継資産（譲渡完了資産を除く）一覧

【参考資料】SHI からの承継資産（譲渡完了資産を除く）一覧

（鑑定評価額の価格時点：2018年4月30日）

用途	物件名称	所在地	取得価格 ^(注1) (百万円)	鑑定評価額 ^(注2) (百万円)	鑑定機関
住居	エステイメゾン銀座	東京都中央区	6,540	6,540	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	1,790	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	2,040	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	873	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン神田	東京都千代田区	1,610	1,610	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	1,590	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	2,190	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	2,400	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市	2,110	2,110	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	1,580	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	1,060	一般財団法人日本不動産研究所
	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	1,630	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	2,970	株式会社立地評価研究所
	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	931	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	1,060	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン五反田	東京都品川区	3,110	3,110	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	2,720	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	2,050	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン南麻布	東京都港区	1,250	1,250	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市	1,080	1,080	一般財団法人日本不動産研究所
	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	1,910	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	2,690	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	937	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区	790	790	JLL 森井鑑定株式会社
エステイメゾン東品川	東京都品川区	2,390	2,390	大和不動産鑑定株式会社	
エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2,540	2,540	JLL 森井鑑定株式会社	

用途	物件名称	所在地	取得価格 ^(注1) (百万円)	鑑定評価額 ^(注2) (百万円)	鑑定機関
住居	エステイメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	1,050	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン千駄木	東京都文京区	698	698	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2,090	2,090	JLL 森井鑑定株式会社
	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	2,400	株式会社立地評価研究所
	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市	821	821	株式会社立地評価研究所
	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	822	822	株式会社谷澤総合鑑定所
	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	1,850	株式会社谷澤総合鑑定所
	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	1,500	株式会社谷澤総合鑑定所
	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	801	801	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	785	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	2,560	大和不動産鑑定株式会社
	マスト博多	福岡県福岡市	2,360	2,360	一般財団法人日本不動産研究所
	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	1,260	株式会社中央不動産鑑定所
	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	1,790	株式会社谷澤総合鑑定所
	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	1,950	株式会社谷澤総合鑑定所
	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	909	一般財団法人日本不動産研究所
	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	601	一般財団法人日本不動産研究所
	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	1,940	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	1,930	株式会社中央不動産鑑定所
	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	3,340	大和不動産鑑定株式会社
	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	6,250	株式会社中央不動産鑑定所
	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,050	1,050	株式会社谷澤総合鑑定所
	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	812	株式会社谷澤総合鑑定所
	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	1,260	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	1,580	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン千石	東京都文京区	1,360	1,360	大和不動産鑑定株式会社
エステイメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	2,270	大和不動産鑑定株式会社	
エステイメゾン戸越	東京都品川区	1,770	1,770	株式会社谷澤総合鑑定所	

用途	物件名称	所在地	取得価格 ^(注1) (百万円)	鑑定評価額 ^(注2) (百万円)	鑑定機関
住居	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	1,680	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン白金台	東京都品川区	2,400	2,400	一般財団法人日本不動産研究所
	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	1,680	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン元麻布	東京都港区	1,540	1,540	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	861	861	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	1,030	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン中野	東京都中野区	1,870	1,870	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン新中野	東京都中野区	1,020	1,020	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン 中野富士見町	東京都中野区	984	984	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	1,160	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	1,160	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2,490	2,490	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン赤羽	東京都北区	3,290	3,290	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン王子	東京都北区	1,650	1,650	大和不動産鑑定株式会社
	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	1,580	一般財団法人日本不動産研究所
	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	1,460	一般財団法人日本不動産研究所
	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	1,960	株式会社中央不動産鑑定所
	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都品川区	2,910	2,910	株式会社中央不動産鑑定所
	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	555	555	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	2,460	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	2,430	株式会社谷澤総合鑑定所
	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	8,250	一般財団法人日本不動産研究所
	エステイメゾン大島	東京都江東区	8,630	8,630	一般財団法人日本不動産研究所
	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市	2,070	2,070	大和不動産鑑定株式会社
	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	4,490	大和不動産鑑定株式会社
	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	1,930	株式会社谷澤総合鑑定所
プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	1,960	大和不動産鑑定株式会社	
プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	3,160	一般財団法人日本不動産研究所	

用途	物件名称	所在地	取得価格 ^(注1) (百万円)	鑑定評価額 ^(注2) (百万円)	鑑定機関
住居	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	1,930	一般財団法人日本不動産研究所
	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	1,250	一般財団法人日本不動産研究所
	プライムメゾン セントラルパーク	福岡県福岡市	2,309	2,309	株式会社立地評価研究所
	マストライフ八広	東京都墨田区	1,910	1,910	大和不動産鑑定株式会社
	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	4,360	一般財団法人日本不動産研究所
	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	1,080	1,080	大和不動産鑑定株式会社
	グランマスト鶴の森	三重県四日市市	830	830	大和不動産鑑定株式会社
	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2,750	2,750	一般財団法人日本不動産研究所
	マストライフ日野	東京都日野市	1,390	1,390	株式会社立地評価研究所
	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	4,870	JLL 森井鑑定株式会社
	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	5,880	一般財団法人日本不動産研究所
	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	2,430	JLL 森井鑑定株式会社
	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	3,010	JLL 森井鑑定株式会社
	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	1,040	株式会社中央不動産鑑定所
	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	971	971	株式会社中央不動産鑑定所
	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	4,900	JLL 森井鑑定株式会社
	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	4,220	株式会社立地評価研究所
エスティメゾン森下	東京都墨田区	655	655	株式会社中央不動産鑑定所	
住居 小計			212,095	212,095	
商業施設等	浜松プラザ	静岡県浜松市	2,729	2,729	株式会社立地評価研究所
商業施設等 小計			2,729	2,729	
SHI からの承継資産（譲渡完了資産を除く）合計			214,824	214,824	

(注1) SHI からの承継資産（譲渡完了資産を除きます。）の「取得価格」は、本投資法人を取得企業、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により、本投資法人が取得した鑑定評価書に記載の鑑定評価額が受入価格となることから、上記表に記載の「鑑定評価額」を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」には、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。