

2018年6月15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5月1日付「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」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」ということがあります。）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 5,688	百万円 4,984	百万円 7,243	円 1,179	円 145	円 1,324
今回発表予想 (B)	百万円 12,136	百万円 5,570	百万円 4,878	百万円 7,178	円 1,531	円 -	円 1,531
増減額 (B-A)	百万円 59	百万円 △117	百万円 △105	百万円 △65	円 352	円 △145	円 207
増減率	% 0.5	% △2.1	% △2.1	% △0.9	% 29.9	% △100.0	% 15.6

(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 6,370	百万円 5,630	百万円 5,629	円 1,496	円 -	円 1,496
今回発表予想 (B)	百万円 12,078	百万円 6,346	百万円 5,604	百万円 5,603	円 1,526	円 -	円 1,526
増減額 (B-A)	百万円 △57	百万円 △23	百万円 △26	百万円 △25	円 30	円 -	円 30
増減率	% △0.5	% △0.4	% △0.5	% △0.4	% 2.0	% -	% 2.0

(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2,300百万円と試算しており、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) 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4) 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。
- (注5) 増減率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正の理由

2018年5月1日付で公表した2018年10月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件として、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)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したが、その他の税会不一致と併せた最終的な税会不一致の金額は、2018年10月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、法人税等の課税負担の回避を目的とした当該税会不一致に相当する金額の分配については、2018年10月期(第8期)の1口当たり予想分配金には織り込んでいませんでした。

今般、運用資産の足許の稼働状況等を勘案した見直しとともに、正式に決定していませんが、本投資法人合併によりSHIから2018年5月1日付で承継した不動産信託受益権のうち浜松プラザを2018年10月期(第8期)末に譲渡する想定を追加し、2018年10月期(第8期)に最終的に発生する税会不一致の見込額を2018年10月期(第8期)の1口当たり予想分配金に織り込んだところ、その1口当たりの予想分配金が増加し5%以上の差異が生じることが見込まれることとなりました。加えて、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、本投資法人は、最終的に、負ののれん発生益以外の税会不一致及び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、一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)として利益超過分配を実施する方針としていましたが、前記のとおり浜松プラザを2018年10月期(第8期)末に譲渡する想定を追加し、2018年10月期(第8期)に最終的に発生する税会不一致の見込額を2018年10月期(第8期)の1口当たり予想分配金に織り込んだところ、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下回る見込みとなり、当該繰延ヘッジ損失相当額をATAとして利益超過分配を実施しなくても法人税等の課税負担が発生しない見通しとなったため、本日別途公表した「2018年4月期決算短信(REIT)」にて、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をお知らせすることに併せ、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を修正するものです。

以上

※ 本資料の配布先： 兜俱樂部、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	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（第7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2018年5月1日付で承継した不動産信託受益権（同日付で譲渡した不動産信託受益権（合計12物件）（以下「譲渡完了資産」といいます。）を除いた合計101物件）及び同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）を前提としています。 ・本投資法人が本投資法人合併に伴いSHIより2018年5月1日付で承継した不動産信託受益権のうち譲渡完了資産は、同日付で、本投資法人がSHIから売買契約上の売主の地位及び権利義務の一切を承継し譲渡を実行しました。譲渡完了資産に係る本投資法人の受入価格は、譲渡価格から譲渡諸経費を控除した価格としたため、会計上は本投資法人において譲渡完了資産に係る譲渡損益は計上されない予定ですが、下記「税会不一致項目」に記載のとおり税務上は譲渡益が発生することを見込んでいます。 ・本日現在において正式な決定はしていませんが、2018年10月期（第8期）末において本投資法人合併に伴いSHIより2018年5月1日付で承継した不動産信託受益権のうち浜松プラザを譲渡することを想定しているため、下記「営業費用」及び「税会不一致項目」に記載のとおり、会計上及び税務上において譲渡損が発生することを見込んでいます。 ・上記の他、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。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・上記「運用資産」に記載のとおり2018年10月期（第8期）末において譲渡を想定している浜松プラザにかかる会計上の譲渡損100百万円が発生することを見込んでいます。実際には、浜松プラザの売買の成否、譲渡価格その他の条件により変動する可能性があります。 ・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56百万円（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）に810百万円、及び2019年4月期（第9期）に802百万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（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2,149百万円、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SHIから承継した資産の帳簿価格は、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485百万円、2019年4月期（第9期）に779百万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925百万円と、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719百万円、2019年4月期（第9期）に749百万円を見込んでいますが、2018年10月期（第8期）に110百万円、2019年4月期（第9期）に103百万円が、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。
<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の発生を見込んでおり、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、本日現在において負ののれん発生益として計上される金額は2,300百万円と試算していますが、金額は未定であり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243,277百万円、引受負債総額112,379百万円、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。

<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年5月1日付で8,000百万円の新規借入れ及び2018年5月31日付で同額の借換えを行っており、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12,382百万円並びに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5月1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の算出に当たっては、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>発行済投資口の総口数</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"> ・2018年5月1日付で譲渡した譲渡完了資産について、上記「運用資産」に記載のとおり、会計上譲渡損益は計上されない予定ですが、税務上はSHIの最終期の営業期間の末日（2018年4月30日）時点の帳簿価額が本投資法人に引き継がれるため、譲渡益が1,769百万円（譲渡諸経費控除後）発生します。 ・2018年10月期（第8期）末において譲渡を想定している浜松プラザについて、上記「営業費用」に記載のとおり、会計上は譲渡損100百万円が発生することを見込んでいますが、税務上はSHIの最終期の営業期間の末日（2018年4月30日）時点の帳簿価額が本投資法人に引き継がれるため、税務上は譲渡損1,057百万円（譲渡諸経費概算値控除後）が発生することを見込んでいます。 ・本日現在、2018年10月期（第8期）に負ののれん発生益以外に上記の譲渡損益を考慮した税会不一致が788百万円（1口当たり209円）、2019年4月期（第9期）に税会不一致が79百万円（1口当たり21円）発生することを見込んでおり、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、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）。 <p>（注）本投資法人は、この必要となる分配について負ののれん発生益を原資とした利益分配の手法を活用する方針です。</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。 ・本投資法人は、2018年10月期（第8期）に実施する負ののれん発生益を原資とした利益分配について、2018年10月期（第8期）に発生が見込まれる負ののれん発生益以外の税会不一致相当額788百万円及び浜松プラザに係る会計上の譲渡損計上に伴い減少が見込まれる利益相当額97百万円に充当することを前提としており、負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額については、導管性要件を満たす範囲内で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す。 ・積み立てたRTAについては、2019年4月期（第9期）以降、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%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。なお、2019年4月期（第9期）は、積み立てたRTA等から2019年4月期（第9期）に発生が見込まれる税会不一致相当額79百万円及び2018年10月期（第8期）末に譲渡を想定している浜松プラザの賃貸事業利益が剥落することに伴い減少が見込まれる利益相当額60百万円を取り崩して分配金に充当することを前提としています。 ・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、負ののれん発生益の確定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。

1口当たり利益超過分配金	<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。
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、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。