

2018年1月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区南青山三丁目1番31号
 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
 東京都港区南青山三丁目1番31号
 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)

2018年4月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」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、積水ハウス・リート投資法人（以下「SHR」といいます。）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、本日付で合併契約（以下「本投資法人合併契約」といいます。）を締結いたしました。併せて、SHIは、決算期を現行の3月末日及び9月末日から4月末日及び10月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を2018年3月27日開催予定の投資主総会に上程する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更の承認を条件として、本投資法人合併の効力が発生する場合のSHIの最終期の営業期間は、2017年10月1日から2018年4月30日までの7か月間（以下「2018年4月期」といいます。）となる予定です。なお、当該決算期の変更に係る規約変更は、当該投資主総会での本投資法人合併及び当該規約変更の承認可決をもって直ちに効力を生じます。

SHIは、2017年11月15日付で公表いたしました「平成29年9月期 決算短信(REIT)」にて、2018年3月期（2017年10月1日～2018年3月31日）及び2018年9月期（2018年4月1日～2018年9月30日）の運用状況の予想をお知らせしていますが、本投資法人合併契約の締結に伴い、別途、上記規約変更に係る議案が当該投資主総会にて承認可決され、また、本投資法人合併の効力が発生する場合におけるSHIの最終期の営業期間である2018年4月期（2017年10月1日～2018年4月30日）の運用状況及び最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる予定の合併交付金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 最終営業期間（2018年4月期（2017年10月1日～2018年4月30日））の運用状況及び合併交付金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 合併交付金
2018年4月期 (7か月)	百万円 8,149	百万円 3,375	百万円 2,772	百万円 2,770	円 2,700

(注1) 2018年4月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2017年10月1日～2018年4月30日の7か月間です。

(注2) 予想期末発行済投資口の総口数: 1,105,510口

(注3) 上記予想数値は、本投資法人合併の効力が発生することを前提として、本日現在において一定の前提条件のもとに算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり合併交付金は、不動産市場等の推移、運用環境やSHIを取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。

(注4) 本投資法人合併後、吸収合併存続法人であるSHRは、SHIの最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として、SHIの分配可能利益に基づき、本投資法人合併の効力発生日の前日である2018年4月30日のSHIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）第149条の3の規定に基づき、その有する投資口の買取りを請求したSHIの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、最終期の営業期間の分配額見合いの合

併交付金（本投資法人合併の効力発生日の前日における SHI の分配可能利益の額を本投資法人合併の効力発生日の前日における SHI の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1 円未満切捨て）を支払う予定です。そのため、投資口買取請求権の行使状況により合併交付金の額は変動します。なお、現時点では当該行使状況が確定していないため上記予想数値は投資口買取請求権の行使がないことを前提としています。

（注 5）単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

【参考】2018 年 3 月期（2017 年 10 月 1 日～2018 年 3 月 31 日）の運用状況の予想
（2017 年 11 月 15 日付「平成 29 年 9 月期 決算短信 (REIT)」にて公表）

	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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2018 年 3 月期	6,965	2,986	2,467	2,465	2,230	0

（注 1）2018 年 3 月期の運用状況の予想の前提条件については、SHI が 2017 年 11 月 15 日付で公表いたしました「平成 29 年 9 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

（注 2）単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

2. 公表の理由

SHI は、2017 年 11 月 15 日付で公表いたしました「平成 29 年 9 月期 決算短信 (REIT)」にて、2018 年 3 月期（2017 年 10 月 1 日～2018 年 3 月 31 日）及び 2018 年 9 月期（2018 年 4 月 1 日～2018 年 9 月 30 日）の運用状況の予想をお知らせしていますが、本投資法人合併契約の締結に伴い、決算期を現行の 3 月末日及び 9 月末日から 4 月末日及び 10 月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を 2018 年 3 月 27 日開催予定の投資主総会に上程する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更の承認を条件として、2017 年 10 月 1 日から 2018 年 4 月 30 日までの 7 か月間を本投資法人合併が効力を生じた場合の最終営業期間とする予定であることから、SHI の最終期の営業期間となる 2018 年 4 月期（2017 年 10 月 1 日～2018 年 4 月 30 日）の運用状況及び最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる合併交付金の予想について、お知らせをするものです。

なお、2018 年 4 月期（2017 年 10 月 1 日～2018 年 4 月 30 日）の運用状況及び合併交付金の予想は、2018 年 3 月 27 日に開催予定の投資主総会において、本投資法人合併契約の承認及び上記決算期の変更を内容とする規約変更に係る議案が承認・可決されることを前提とした現時点における予想を公表するものです。2018 年 4 月期において、本投資法人合併に関連する費用 124 百万円が計上されることを見込んでいますが、これまで圧縮積立金として内部留保してきた物件譲渡益の一部 214 百万円を全額取崩し、合併交付金の支払い原資とする方針です。

また、上記【参考】に記載の 2018 年 3 月期（2017 年 10 月 1 日～2018 年 3 月 31 日）の運用状況の予想は、本投資法人合併の効力発生を織り込んだものではなく、本投資法人合併及びこれに関連する取引等がないことを前提としています（注）。

本投資法人合併後の吸収合併存続法人である SHR の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想については、SHR 及び SHI が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」をご参照ください。

（注）SHR 及び SHI 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 は、本投資法人合併に際し、第三者に対し、本投資法人合併の効力発生日である 2018 年 5 月 1 日に SHI の保有資産のうち住居 12 物件を譲渡予定価格合計 164 億円で譲渡（以下「本資産譲渡」といいます。）するとともに、同日付で、積水ハウス株式会社より住居 6 物件を取得予定価格合計 253 億円で取得（以下「本資産取得」といい、本資産譲渡と合わせて「本資産入替え」といいます。）することを決定しています。

本資産入替えに係る売買契約においては、本投資法人合併の効力発生は停止条件とはされておらず、SHI 又は SHR における投資主総会での本投資法人合併契約の承認が得られなかった場合その他の理由により本投資法人合併が行われない場合においても、本資産入替えは実行される予定です。この場合には、SHI は、本資産入替えが SHI の財務状況に与える影響等を考慮しつつ、積水ハウス株式会社との間で合意することにより本資産取得において取得する資産の全部又は一部を変更すること、本資産取得に係る売買契約における売買の条件を変更すること等（取得価格及び取得時期の変更を含みますが、これらに限られません。）その他の適切な措置を講ずることを検討及び協議いたします。本投資法人合併が行われない場合における SHI の運用状況の予想等、今後の見通しについては現時点で未定です。

以上



積水ハウス・レジデンシャル投資法人

- * 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
- * SHI のホームページ : <http://www.shi-reit.co.jp/>

【別紙】
2018年4月期（最終営業期間）（7か月）の運用状況及び合併交付金の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 2018年4月期（第25期）：2017年10月1日～2018年4月30日（212日）
運用資産	・ 本日現在保有している113物件について、2018年4月30日までに異動（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。なお、2018年5月1日を取得又は譲渡予定日とする本資産入替えに基づく運用資産の異動については、2018年4月期（第25期）に含まれないため、考慮していません。また、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"> ・ 賃貸事業収入については、本日現在における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想されるテナント等の異動も考慮の上で算出しています。 ・ 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 ・ 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については、本日現在における情報に基づき、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。 ・ 管理業務費については、約789百万円を想定しています。 ・ 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約479百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。 ・ 2017年1月1日以降にSHIが取得した運用資産に係る2018年分の固定資産税及び都市計画税等は、2018年4月期の賃貸事業費用としては計上されず、本投資法人合併後の吸収合併存続法人であるSHRの2018年10月期から賃貸事業費用として費用処理されることとなります。 ・ 建物の修繕費は、当該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。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が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、当該計算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、付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、2018年4月期において約1,871百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、2018年4月期において総額約584百万円を想定しています。 ・ 投資法人債発行費償却は、2018年4月期において約7百万円を想定しています。 ・ 投資口交付費償却については、2018年4月期において約10百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、本日現在、105,532百万円の有利子負債残高（長期借入金91,032百万円（うち1年内返済予定の長期借入金4,600百万円）及び投資法人債14,500百万円（うち1年内償還予定の投資法人債4,000百万円））を有しており、総資産有利子負債比率（LTV）は50.3%（試算値）となっています。 ・ 2018年4月期中に返済期限が到来する借入金2,100百万円及び償還期限の到来する投資法人債4,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 上記を除いて新たな借入れ等は行わないことを前提としています。そのため、2018年4月期末の総資産有利子負債比率（LTV）は本日現在と同程度の水準となることを前提としています。 ・ 総資産有利子負債比率（LTV）の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 $\text{総資産有利子負債比率（LTV）} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の1,105,510口を前提としており、その後、2018年4月期末までに投資口の追加発行等による変動がないことを前提としています。
1口当たり合併交付金	<ul style="list-style-type: none"> 合併交付金（1口当たり合併交付金）は、2018年4月期（最終営業期間）の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、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。 当期純利益からこれまで圧縮積立金として内部留保してきた物件譲渡益の一部214百万円を全額取崩し、合併交付金の支払い原資とする方針です。 本投資法人合併に係る投資口買取請求権の行使状況、本投資法人合併に関連する費用、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等を含む種々の要因により、1口当たり合併交付金は変動する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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。