

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年6月18日

【発行者名】 積水ハウス・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 井上 順一

【本店の所在の場所】 東京都港区赤坂四丁目15番1号

【事務連絡者氏名】 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
経理部長 磯 浩一

【電話番号】 03-6447-4870

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 積水ハウス・リート投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,858,132,725円

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2019年6月18日開催の本投資法人役員会において第9期計算期間（2018年11月1日から2019年4月30日まで）の財務諸表を承認し、同日公表したことに伴い、2019年5月23日提出の有価証券届出書（2019年6月3日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）の添付書類を追加するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

別添のとおり、第9期計算期間（2018年11月1日から2019年4月30日まで）の業績の概要を添付書類として提出します。

第9期計算期間（2018年11月1日から2019年4月30日まで）の業績の概要

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が2019年6月18日開催の本投資法人役員会において承認し、公表した第9期計算期間（2018年11月1日から2019年4月30日まで）の財務諸表は次ページ以降に示すとおりです。

なお、第9期計算期間（2018年11月1日から2019年4月30日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,230,651	7,657,644
信託現金及び信託預金	12,859,502	13,301,529
営業未収入金	145,522	157,133
前払費用	154,213	168,285
その他	5,114	212,703
貸倒引当金	△499	△973
流動資産合計	22,394,506	21,496,324
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	154,045,698	158,892,235
減価償却累計額	△6,157,456	△8,236,920
信託建物（純額）	147,888,242	150,655,315
信託構築物	1,483,975	1,500,004
減価償却累計額	△91,713	△121,928
信託構築物（純額）	1,392,261	1,378,076
信託機械及び装置	2,093,637	2,153,877
減価償却累計額	△45,276	△91,694
信託機械及び装置（純額）	2,048,361	2,062,182
信託工具、器具及び備品	59,994	117,224
減価償却累計額	△3,391	△10,983
信託工具、器具及び備品（純額）	56,602	106,240
信託土地	279,918,555	295,079,081
信託建設仮勘定	43,344	98,534
有形固定資産合計	431,347,368	449,379,431
無形固定資産		
信託借地権	2,526,599	2,501,173
その他	8,346	6,894
無形固定資産合計	2,534,946	2,508,068
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	800,700	790,700
長期前払費用	279,284	396,558
その他	173,347	373,282
投資その他の資産合計	1,253,331	1,560,540
固定資産合計	435,135,646	453,448,040
繰延資産		
投資法人債発行費	29,205	26,285
投資口交付費	29,139	14,755
繰延資産合計	58,344	41,040
資産合計	457,588,497	474,985,405

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	640,450	751,690
短期借入金	—	6,500,000
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,382,000	20,792,500
未払金	623,167	986,348
未払費用	195,311	189,758
未払法人税等	590	590
未払消費税等	200,653	—
前受金	311,576	309,077
デリバティブ債務	15,009	27,894
その他	201,664	189,700
流動負債合計	17,070,424	31,747,560
固定負債		
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	170,050,500	174,640,000
信託預り敷金及び保証金	10,964,384	11,148,044
デリバティブ債務	511,956	515,034
その他	327,370	239,015
固定負債合計	194,854,211	197,542,094
負債合計	211,924,636	229,289,654
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	110,189,294
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
一時差異等調整積立金	—	※3 1,556,827
任意積立金合計	—	1,556,827
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,403,117	5,894,142
剰余金合計	136,001,532	136,049,385
投資主資本合計	246,190,826	246,238,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△526,965	△542,929
評価・換算差額等合計	△526,965	△542,929
純資産合計	※1 245,663,860	※1 245,695,750
負債純資産合計	457,588,497	474,985,405

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,913,550	※1 12,085,814
その他貸貸事業収入	※1 252,879	※1 284,165
不動産等売却益	※2 8,114	—
営業収益合計	12,174,544	12,369,980
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,579,453	※1 4,643,232
資産運用報酬	517,151	826,100
資産保管手数料	8,486	9,083
一般事務委託手数料	49,959	42,953
役員報酬	3,600	3,600
合併関連費用	941,174	—
貸倒引当金繰入額	324	483
その他営業費用	280,439	216,612
営業費用合計	6,380,588	5,742,066
営業利益	5,793,955	6,627,913
営業外収益		
受取利息	98	111
未払分配金戻入	1,716	1,135
還付消費税等	49,862	30,680
その他	143	—
営業外収益合計	51,820	31,927
営業外費用		
支払利息	599,481	607,995
投資法人債利息	51,218	48,755
融資関連費用	67,576	89,904
投資口交付費償却	14,384	14,384
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
その他	734	1,135
営業外費用合計	736,314	765,094
経常利益	5,109,461	5,894,747
特別利益		
負ののれん発生益	2,293,923	—
特別利益合計	2,293,923	—
税引前当期純利益	7,403,385	5,894,747
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	21	—
法人税等合計	626	605
当期純利益	7,402,759	5,894,142
前期繰越利益	357	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,403,117	5,894,142

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	110,189,294	—	2,621,502	2,621,502	112,810,796
当期変動額					
合併による増加		128,598,415		128,598,415	128,598,415
剰余金の配当			△2,621,145	△2,621,145	△2,621,145
当期純利益			7,402,759	7,402,759	7,402,759
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	128,598,415	4,781,614	133,380,029	133,380,029
当期末残高	※1 110,189,294	128,598,415	7,403,117	136,001,532	246,190,826

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	—	112,810,796
当期変動額			
合併による増加			128,598,415
剰余金の配当			△2,621,145
当期純利益			7,402,759
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△526,965	△526,965	△526,965
当期変動額合計	△526,965	△526,965	132,853,063
当期末残高	△526,965	△526,965	245,663,860

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	任意積立金	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	110,189,294	128,598,415	—	—
当期変動額				
一時差異等調整積立金の積立			1,556,827	1,556,827
剰余金の配当				
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	—	—	1,556,827	1,556,827
当期末残高	※1 110,189,294	128,598,415	1,556,827	1,556,827

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	7,403,117	136,001,532	246,190,826	△526,965	△526,965	245,663,860
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△1,556,827	—	—			—
剰余金の配当	△5,846,289	△5,846,289	△5,846,289			△5,846,289
当期純利益	5,894,142	5,894,142	5,894,142			5,894,142
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				△15,963	△15,963	△15,963
当期変動額合計	△1,508,974	47,852	47,852	△15,963	△15,963	31,889
当期末残高	5,894,142	136,049,385	246,238,679	△542,929	△542,929	245,695,750

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自 2018年 5月 1日	至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日	至 2019年 4月30日
I. 当期末処分利益	7,403,117,143円		5,894,142,237円	
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	－円		※1	102,630,817円
III. 分配金の額	5,846,289,414円		5,996,773,054円	
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,554円)		(1,594円)	
IV. 任意積立金				
一時差異等調整積立金繰入額	※1	1,556,827,729円	－円	
V. 次期繰越利益	－円		－円	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち負ののれん発生益の一部を控除した5,846,289,414円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額102,630,817円を加算した5,996,773,054円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,403,385	5,894,747
減価償却費	2,143,819	2,190,566
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
投資口交付費償却	14,384	14,384
負ののれん発生益	△2,293,923	—
受取利息	△98	△111
支払利息	650,700	656,751
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,629	△11,611
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△147,089
前払費用の増減額 (△は増加)	△40,845	△14,072
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△29,126	△117,273
営業未払金の増減額 (△は減少)	147,997	△80,862
未払金の増減額 (△は減少)	△404,864	361,698
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△127,643	△200,653
前受金の増減額 (△は減少)	72,781	△2,499
信託有形固定資産の売却による減少額	19,029,353	—
その他	25,875	△59,850
小計	26,588,085	8,487,044
利息の受取額	98	111
利息の支払額	△763,802	△767,380
法人税等の支払額	△3,188	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,821,192	7,719,170
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△24,039,880	△19,999,067
信託無形固定資産の取得による支出	△2,290,065	—
無形固定資産の取得による支出	△7,067	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	△537,857	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	483,748	310,349
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△666,337	△126,690
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△6,605	△189,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,064,065	△20,005,342
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,000,000	23,500,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△17,000,000
長期借入れによる収入	10,500,000	25,382,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△12,382,000
投資法人債の償還による支出	—	△2,500,000
分配金の支払額	△5,673,896	△5,844,807
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,326,103	11,155,192
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,083,230	△1,130,979
現金及び現金同等物の期首残高	9,613,003	22,090,154
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	11,393,919	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,090,154	※1 20,959,174

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～69年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>7～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10～61年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～69年	信託構築物	7～45年	信託機械及び装置	10～61年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～69年								
信託構築物	7～45年								
信託機械及び装置	10～61年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は65,915千円、当期は39,028千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>								

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金</p> <p>(2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権</p> <p>(3)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、資産除去債務及び賃貸等不動産に関する注記事項については、開示を省略します。

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
	50,000	50,000

2 コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	15,000,000	15,000,000

※3 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負ののれん発生益(注)		
当初発生額	-	1,556,827
当期首残高	-	-
当期積立額	-	1,556,827
当期取崩額	-	-
当期末残高	-	1,556,827
積立て、取崩しの発生事由	-	合併による負ののれん発生益の一部積立て (注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年 5月 1日	至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日	至 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	11,601,257		11,812,505	
その他	312,293	11,913,550	273,308	12,085,814
その他賃貸事業収入				
附加使用料	50,897		42,768	
その他	201,981	252,879	241,397	284,165
不動産賃貸事業収益合計		12,166,429		12,369,980
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	381,521		374,236	
管理委託料	383,058		374,765	
信託報酬	40,485		44,181	
水道光熱費	109,791		113,511	
公租公課	806,781		803,144	
損害保険料	14,209		14,533	
修繕費	238,406		282,133	
減価償却費	2,142,602		2,189,114	
その他賃貸事業費用	462,595	4,579,453	447,612	4,643,232
不動産賃貸事業費用合計		4,579,453		4,643,232
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		7,586,976		7,726,747

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

エステイメゾン町田	
エステイメゾン新川崎	
エステイメゾン目黒本町	
エステイメゾン城東	
エステイメゾン天神東 I	
エステイメゾン天神東 II	
エステイメゾン四条西洞院	
エステイメゾン八王子みなみ野	
エステイメゾン西中島	
エステイメゾン瓦町	
エステイメゾン芝浦	
エステイメゾンつつじヶ丘	
不動産等売却収入	16,400,000
不動産等売却原価	16,302,324
その他の売却費用	97,675
不動産等売却損益	—

(注) 譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の不動産等売却収入 (譲渡価格) については非開示としています。また、それに伴い個々の不動産等売却原価 (帳簿価額) についても非開示としています。

浜松プラザ	
不動産等売却収入	2,799,860
不動産等売却原価	2,727,028
その他の売却費用	64,716
不動産等売却益	8,114

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	3,762,091口	3,762,091口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1 一時差異等調整積立金

前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期に計上された負ののれん発生益のうち、1,556,827,729円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。	一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は102,630,817円の取り崩しを行うこととしました。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
現金及び預金	9,230,651	7,657,644
信託現金及び信託預金	12,859,502	13,301,529
現金及び現金同等物	22,090,154	20,959,174

2 重要な非資金取引の内容

本投資法人合併によりSHIより引継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。なお、本投資法人合併による出資剰余金の増加は128,598,415千円です。

(単位:千円)

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
流動資産	11,596,391	—
固定資産	231,681,572	—
資産合計	243,277,963	—
流動負債	21,936,953	—
固定負債	90,448,670	—
負債合計	112,385,624	—

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼 積水ハウス・アセット マネジメント株式会社 代表取締役	—	積水ハウス・ アセットマネジメント 株式会社への資産運用 報酬の支払(注1)	1,499,773 (注2)	未払金	567,595

(注1) 井上順一が第三者（積水ハウス・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 物件譲渡に係る運用報酬57,599千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼 積水ハウス・アセット マネジメント株式会社 代表取締役	—	積水ハウス・ アセットマネジメント 株式会社への資産運用 報酬の支払(注1)	829,220 (注2)	未払金	892,188

(注1) 井上順一が第三者（積水ハウス・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 物件取得に係る運用報酬3,120千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[企業結合に関する注記]

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：積水ハウス・レジデンシャル投資法人

事業の内容：不動産投資信託

(2) 企業結合を行った理由

本投資法人は本投資法人合併を行い、資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を強化することが、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、合併契約を2018年1月24日付で締結いたしました。

(3) 企業結合日

2018年5月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人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方式

(5) 結合後投資法人の名称

積水ハウス・リート投資法人

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準に基づき、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人を取得企業として決定しました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2018年5月1日から2018年10月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 128,598,415千円

取得原価 128,598,415千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

SHIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.65口を割当交付しました。なお、本投資法人は2018年5月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

(2) 算定方法

本投資法人合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため本投資法人は野村証券株式会社を、SHIはみずほ証券株式会社を、それぞれ本投資法人合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人合併によるメリット、FAが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数

1,824,091口

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
合併報酬	925,022千円

6. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

2,293,923千円

(2) 発生原因

企業結合日におけるSHIの時価純資産額130,892,339千円を下回る128,598,415千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

(単位：千円)

流動資産	11,596,391
固定資産	<u>231,681,572</u>
資産合計	243,277,963
流動負債	21,936,953
固定負債	<u>90,448,670</u>
負債合計	112,385,624

8. 企業結合日が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額
企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	3,212,851	不動産賃貸事業

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	3,214,990	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
1口当たり純資産額	65,299円	65,308円
1口当たり当期純利益	1,967円	1,566円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期純利益 (千円)	7,402,759	5,894,142
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	7,402,759	5,894,142
期中平均投資口数 (口)	3,762,091	3,762,091

[重要な後発事象に関する注記]

本投資法人は、2019年5月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2019年6月10日に払込が完了しています。この結果、2019年6月10日現在の出資総額は147,351,948,500円、発行済投資口の総口数は4,263,591口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については、2019年7月9日に払込予定となっています。

公募による新投資口発行 (一般募集)

発行投資口数	: 501,500口 (国内一般募集371,356口、海外一般募集130,144口)
発行価格	: 1口当たり76,537円
発行価格の総額	: 38,383,305,500円
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり74,103円
払込金額 (発行価額) の総額	: 37,162,654,500円
払込期日	: 2019年6月10日
分配金起算日	: 2019年5月1日

第三者割当による新投資口発行 (注)

発行投資口数 (上限)	: 25,075口
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり74,103円
払込金額 (発行価額) の総額 (上限)	: 1,858,132,725円
払込期日	: 2019年7月9日
分配金起算日	: 2019年5月1日
割当先	: 野村証券株式会社

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない可能性があります。

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2019年6月10日に取得した赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分)、本町南ガーデンシティ (追加取得部分)、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前及びエスティメゾン横浜青葉台ノースの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降、当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2014年 9月 8日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
2014年12月 2日	公募増資	63,690	63,890	600,000	602,000	(注2)
2014年12月24日	第三者 割当増資	3,184	67,074	30,000	632,000	(注3)
2015年 5月19日	公募増資	19,673	86,748	154,200	786,200	(注4)
2015年 6月12日	第三者 割当増資	995	87,743	7,800	794,000	(注5)
2016年 5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注6)
2016年 6月21日	第三者 割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注7)
2017年 5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注8)
2017年 6月12日	第三者 割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注9)
2018年 5月 1日	投資口の 分割	—	110,189	969,000	1,938,000	(注10)
2018年 5月 1日	合併による 割当交付	—	110,189	1,824,091	3,762,091	(注11)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格110,000円（発行価額106,150円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額106,150円にて、借入金の一部の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。なお、当該新投資口発行にかかる手取金3,184百万円のうち、111百万円を借入金の返済資金の一部に充当しましたが、残額3,073百万円については、2015年5月19日の公募増資における手取金と併せて「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」の取得資金の一部に充当しました。

(注4) 1口当たり発行価格131,917円（発行価額127,587円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額127,587円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格127,140円（発行価額122,967円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額122,967円にて、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格139,912円（発行価額135,320円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注11) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。