

# 運用状況報告会資料 ～合併説明資料～

2018年3月27日



積水ハウス・リート投資法人



積水ハウス・レジデンシャル投資法人

# ディスクレーマー

本資料は、積水ハウス・リート投資法人(以下「SHR」ということがあります。)を吸收合併存続法人、積水ハウス・レジデンシャル投資法人(以下「SHI」ということがあります、SHRと併せて「両投資法人」ということがあります。)を吸收合併消滅法人とする吸收合併(以下「本合併」といいます。)に関する情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

両投資法人の投資口の売買等にあたっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付け資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、両投資法人の投資口価格の変動によって損失を被ることがあります。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、SHR及びSHI並びに本合併後のSHR(以下「新SHR」といいます。)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに積水ハウス投資顧問株式会社(以下「SHIA」といいます。)及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「SHAM」といいます、SHIAと併せて「両資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する両投資法人又は両資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、両投資法人又は両資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、両投資法人又は両資産運用会社の現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、又は両投資法人若しくは両資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があり、また、予告なく訂正又は修正される可能性があります。第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、両投資法人及び両資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、両投資法人及び新SHRの将来的な業績、計画、経営目標・戦略の方針等に関する記述が含まれています。これらの記述は将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。特に、本資料は、本合併が効力を生じること等を前提としております。したがって、本合併に係る合併契約について両投資法人の投資主総会における承認が得られなかった場合その他の理由により本合併の効力が発生しない場合等には、本資料の記載とは大きく異なる結果となります。また、上記の将来的な業績等に関する記載は、新SHRにおける分配金の額を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

両投資法人及び両資産運用会社の事前の承諾を得ずに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

# 目次

---

1. 合併の概要	3
2. 合併の意義	11
3. 新SHRの戦略	19
4. 新SHRの体制	26
Appendix	30

# 1. 合併の概要

# 合併ハイライト

## 1 質の高い「住居・オフィスビル」を中心とする安定性の高い「総合型REIT」の誕生

- 住居特化型の「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」と賃料固定型マスターリース契約中心の「積水ハウス・リート投資法人」が合併し、極めて高い安定性を誇るポートフォリオが誕生
- 「住居・オフィスビル」をポートフォリオの中核資産に位置づけ今後も投資を継続し、成長が見込まれるホテルへの投資にも取り組む
- 「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティ<sup>注1</sup>を重点的な投資対象とし、質の高いポートフォリオを構築

## 2 積水ハウスグループ<sup>注2</sup>の総合力を活用した多様な成長機会の強化

- 資産規模及び投資対象資産の用途が拡大することによる外部成長力の強化
- 「成長性」と「安定性」両面からの強固なスポンサー・サポートを最大限に活用
- 本合併と同時に、第三者に対し住居12物件を合計164億円で譲渡するとともに、積水ハウスより住居6物件を合計253億円で取得して、ポートフォリオの質的向上を図る

## 3 資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上

- 合併後の資産規模は4,398億円<sup>注3</sup>となる見込みであり、J-REIT市場における存在感が向上
- バリュエーションと格付の向上を期待

**中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長  
を目指した資産運用を通じて、  
質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指す**

注1:「戦略的立地」、「高品質」及び「プライム・プロパティ」の内容は、P.22に記載しています(以下同じです)

注2:「積水ハウスグループ」とは、積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます)並びにその連結子会社269社及び持分法適用会社26社(2017年7月末日現在)で構成される企業集団をいいます(以下同じです)

注3:本合併はパートナーズ法により、積水ハウス・リート投資法人を取得企業として積水ハウス・レジデンシャル投資法人の資産を時価で承継する見込みのため、合併後の資産規模は、「積水ハウス・リート投資法人の2017年10月期末の保有資産の取得価格の合計+積水ハウス・レジデンシャル投資法人の2017年9月期末の保有資産(譲渡予定資産12物件(P.40を参照)を除きます)の鑑定評価額等の合計+取得予定資産6物件(P.15を参照)の取得予定価格の合計」にて試算した見込み数値を記載しています(以下同じです)













## 2. 合併の意義



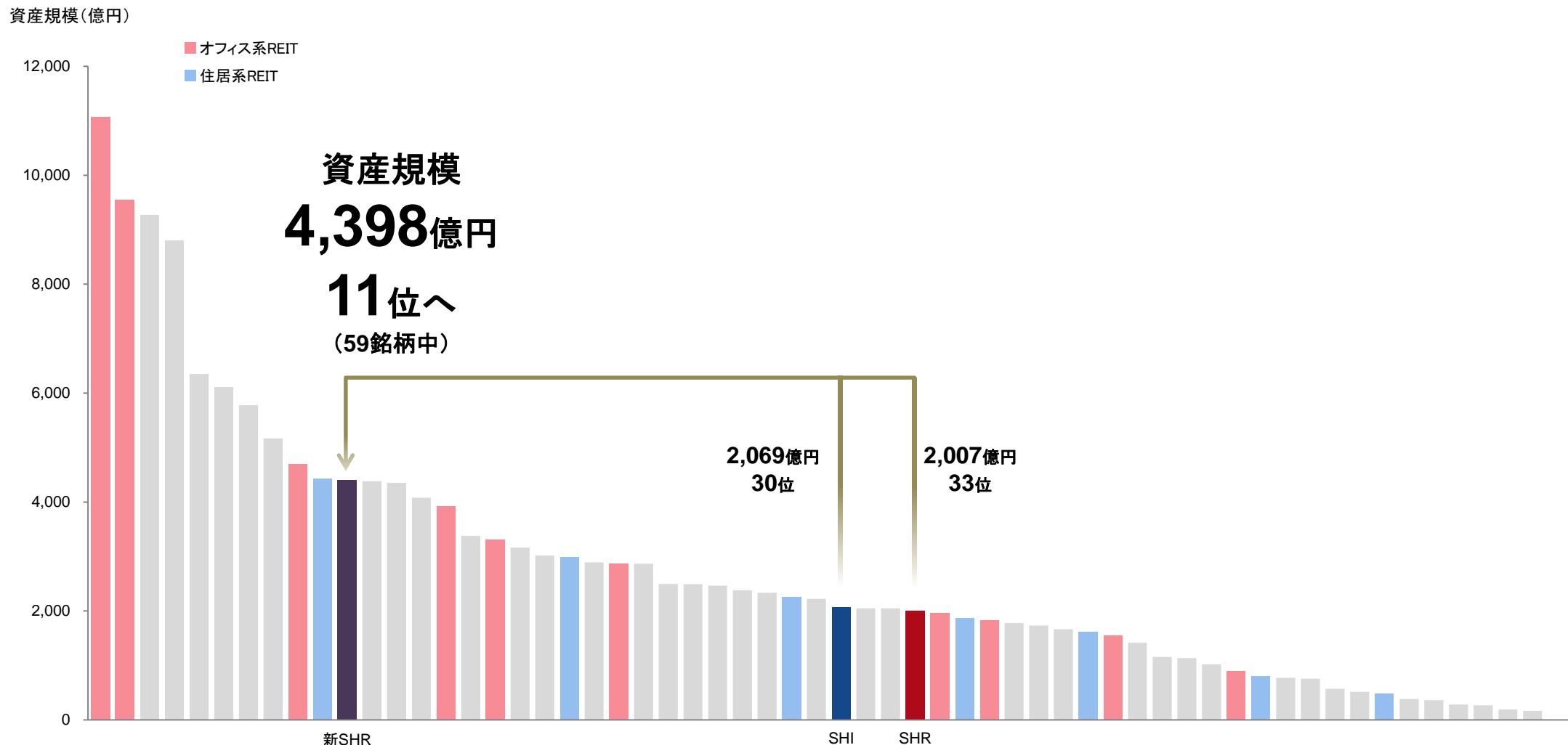






## 資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上

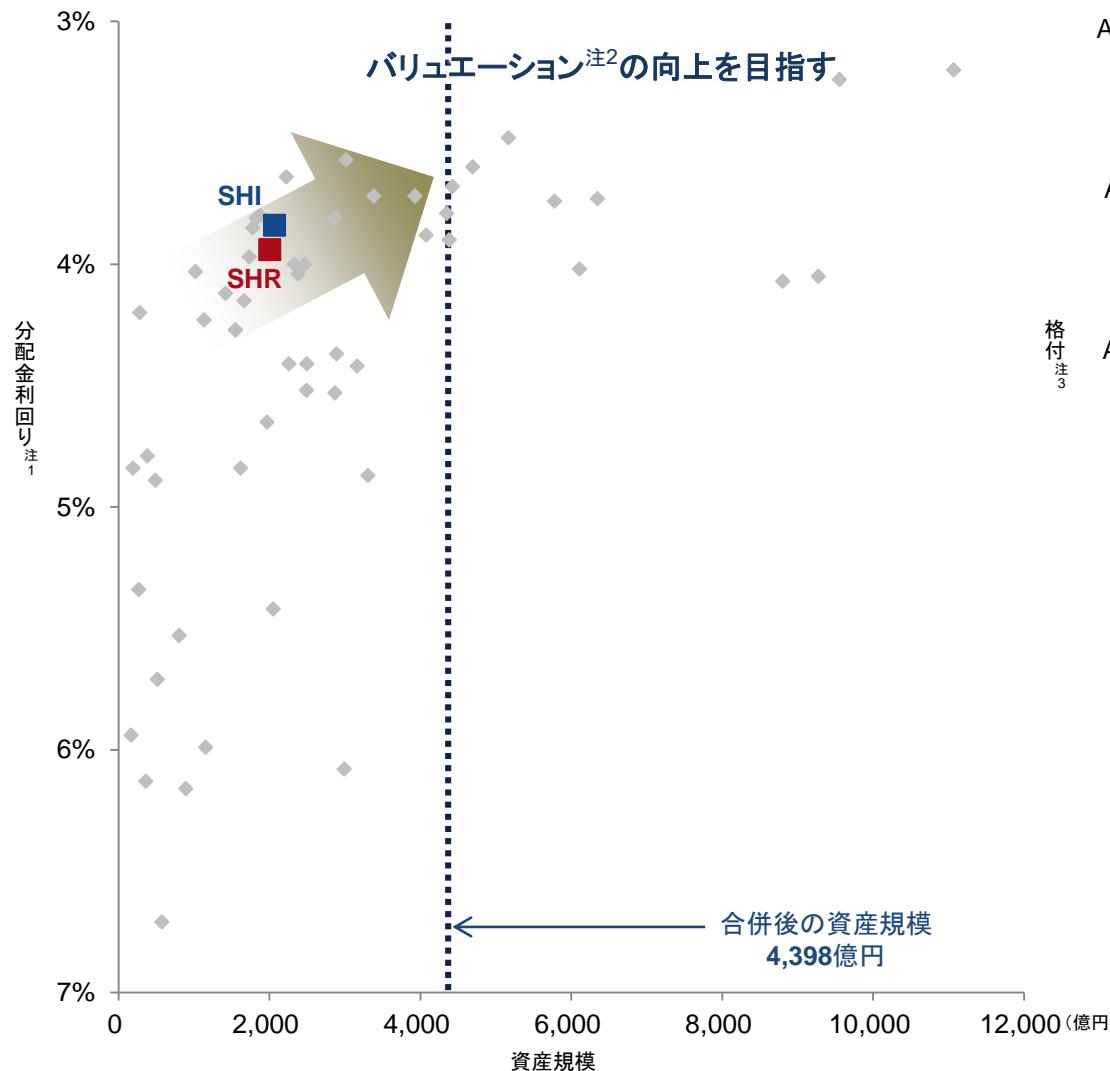
合併後の資産規模は4,398億円となり、J-REIT市場における存在感が向上



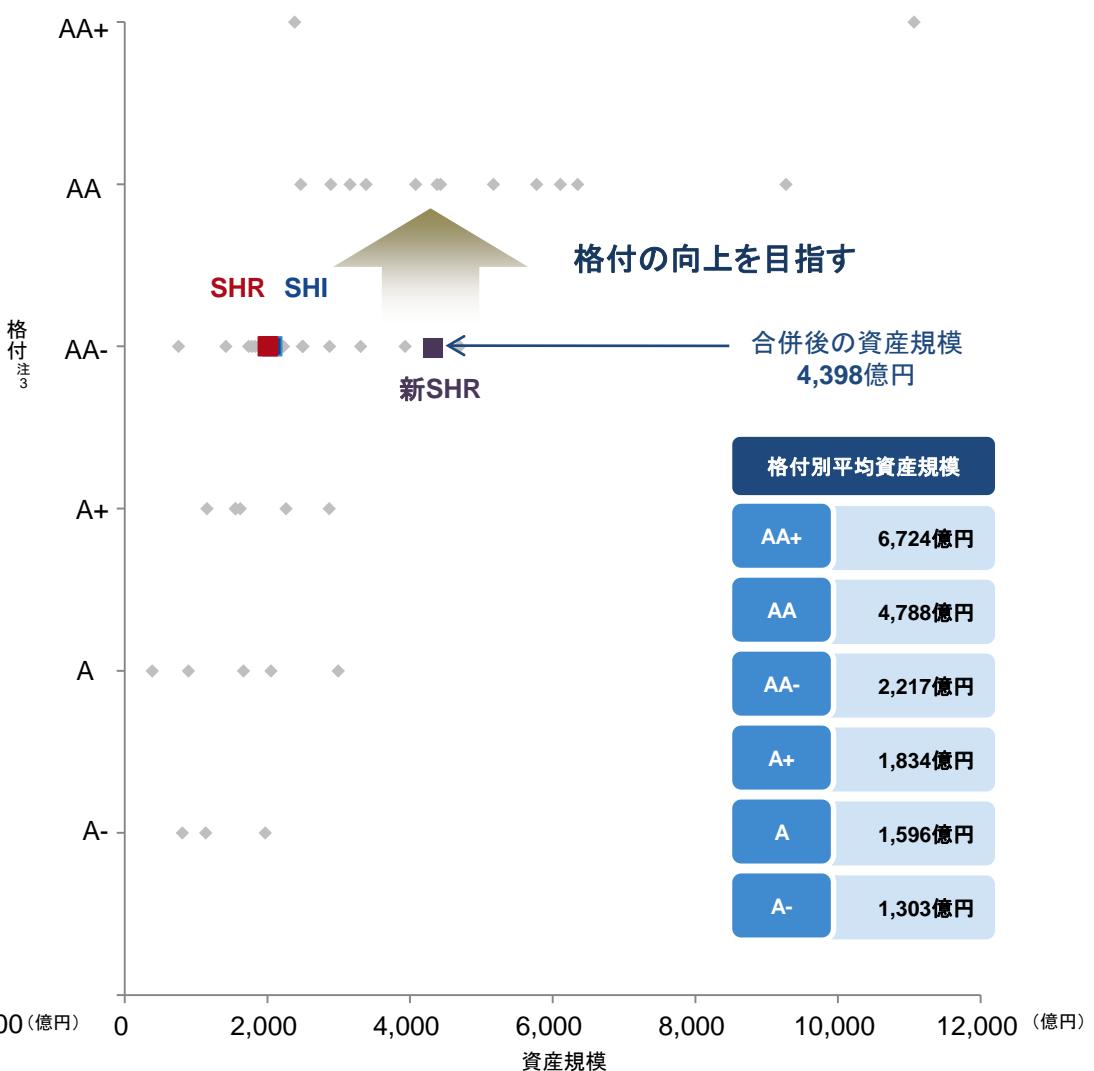
# マーケットプレゼンス向上により期待される効果

## バリュエーションと格付の向上を期待

### ■ 資産規模と分配金利回り<sup>注1</sup>



### ■ 資産規模と格付<sup>注3</sup>



注1: 分配金利回りは、各J-REITが2018年1月19日時点に公表している翌期予想分配金を年換算した数値を同日時点のそれぞれの投資口価格で除して算出しています

注2: 「バリュエーションの向上」とは、投資口価格の上昇による分配金利回りの低下のことといいます

注3: 2018年1月19日時点の株式会社日本格付研究所(JCR)より開示されているデータを用いて作成しています

# MEMO

### 3. 新SHRの戦略

## 新SHRの基本理念 ~ 積水ハウスとの理念の共有 ~

### 投資戦略

「戦略的立地」と「高品質」を柱とする  
居住用不動産及び商業用不動産等  
(プライム・プロパティ)に重点的に投資

### 成長戦略

積水ハウスグループの  
不動産開発力及び運営力等を  
最大限に活用する成長戦略を推進

### 基本理念

「質の高い社会資本の提供」と「投資主価値の最大化」

<積水ハウスと共有する取組み>

人間性豊かな住まいと環境の創造

「経年美化」の思想に基づく、質の高い社会資本の提供

住居を基軸としたサステナブル社会(持続可能な社会)の実現



## 新SHRの成長戦略 ② プライム・プロパティへの投資を継続

### ポートフォリオの質的向上を目的として、プライム・プロパティへの重点的な投資を継続

- 「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティ

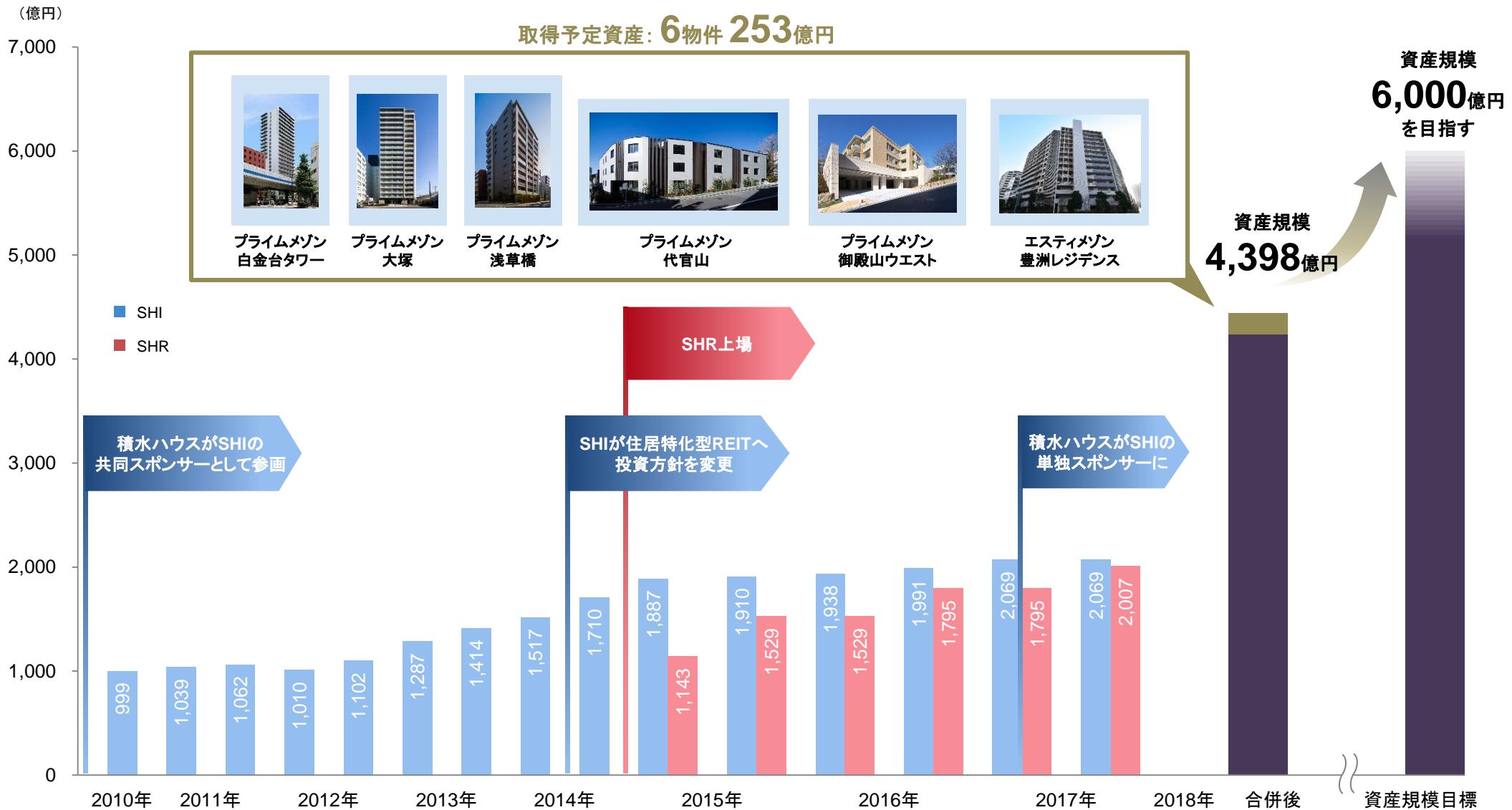
	戦略的立地	高品質
居住用不動産	入居者の「持続可能な生活拠点」に適した立地	快適性や安全性等住居としての高い基本性能を備え、社会的な要望としての環境配慮の取組み等、街並みに相応しい建物等を総合的に判断
商業用不動産等	テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地	テナント企業が求める機能性に加え、社会的な要望としての環境配慮やBCP拠点として相応しいスペックを備え、街並みに相応しい建物等を総合的に判断

- 「戦略的立地」と「高品質」の要素



## 新SHRの成長戦略 ③ 資産規模目標を6,000億円とし、更なる成長を目指す

安定性及び質の高いポートフォリオを維持しながら資産規模の拡大を目指す



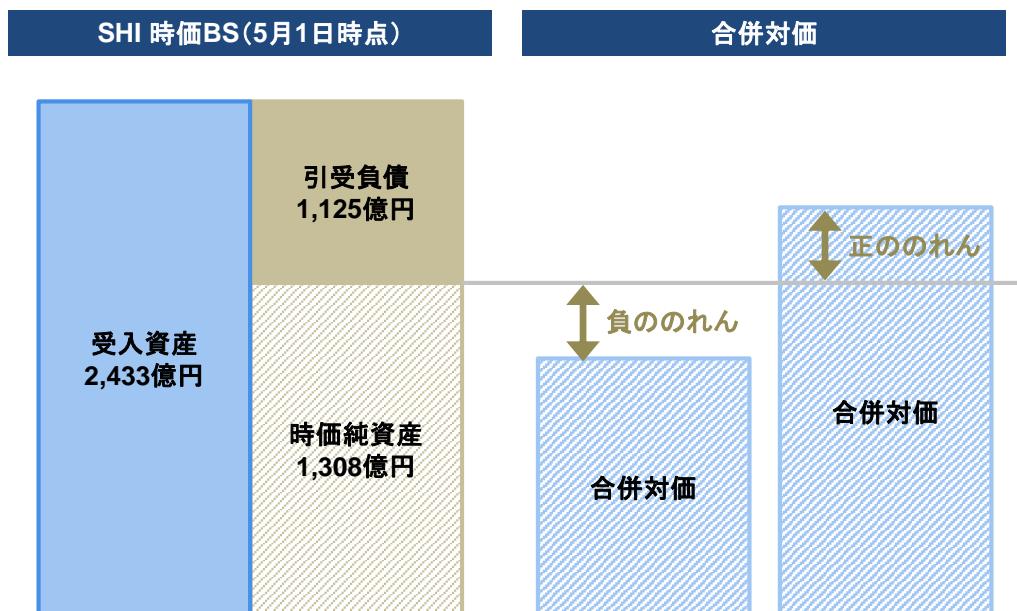


# のれんについて

のれんは「時価純資産」と「合併対価」の差額により計算される

ただし、最終的な金額は効力発生時点のSHR投資口価格により決定されることから、現時点では不明

## ■ イメージ図



※ 合併対価 = SHR投資口価格(効力発生時点) × 1,824,091口 (= 新規発行口数)で計算

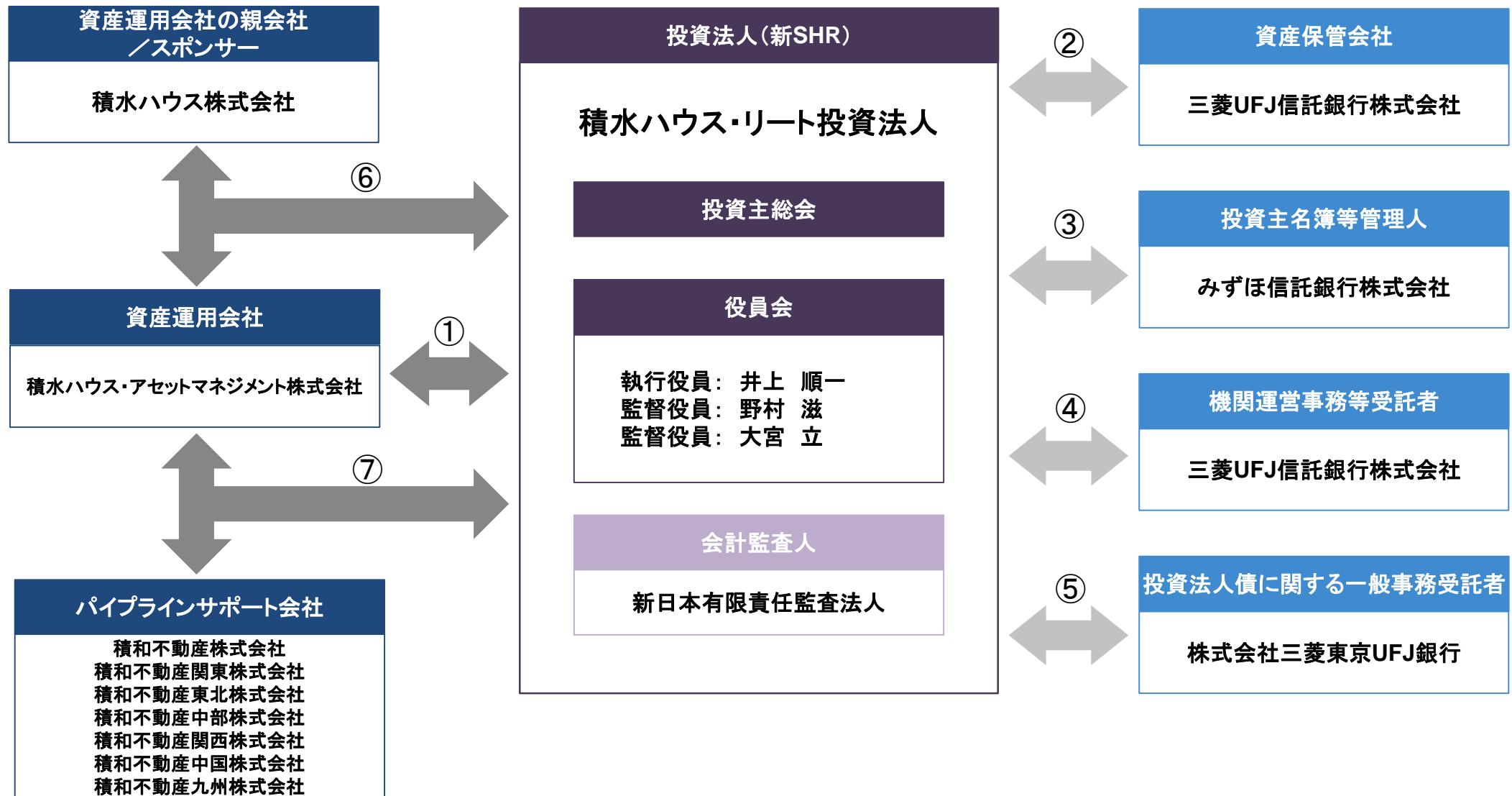
- 公表後にSHR投資口価格が上昇した場合には、合併対価が大きくなる
  - 「負ののれんの減少」又は「正ののれんの増加」
- 公表後にSHR投資口価格が下落した場合には、合併対価が小さくなる
  - 「負ののれんの増加」又は「正ののれんの減少」

## ■ パターン別の会計・財務インパクト(正ののれん・負ののれん)

	正ののれん	負ののれん
BS上の処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>無形固定資産として計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併1期目の分配に充当しない分は、一時差異等調整積立金(RTA)として純資産に計上</li> </ul>
PL上の処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用として20年以内で均等償却</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併1期目に特別利益として計上</li> </ul>
分配金への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>のれん償却額相当を一時差異等調整引当額(ATA)として分配</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RTAの当初積立額の1%以上を継続的に取り崩して、分配に充当</li> <li>当期純利益へ上乗せした分配の原資として、柔軟に活用可能</li> </ul>

## 4. 新SHRの体制

# 新SHRの運用体制(予定)



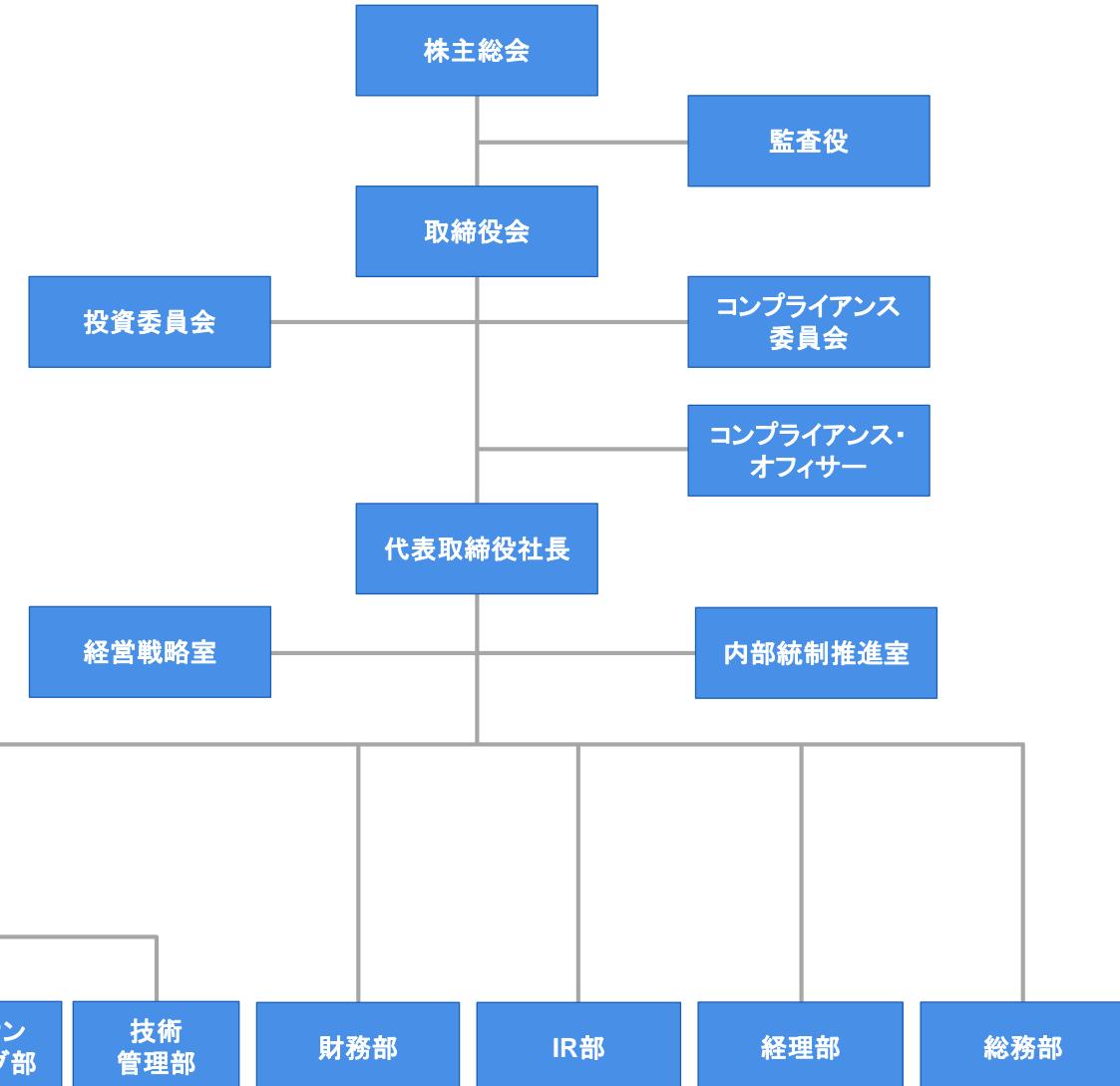
- ①資産運用委託契約 ②資産保管業務委託契約 ③事務委託契約(投資口事務受託契約) ④一般事務委託契約  
 ⑤財務代理契約 ⑥スポンサー・サポート契約等 ⑦優先交渉権(等)に関する契約

# 新資産運用会社の概要・組織体制

## ■ 新資産運用会社の概要

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社(予定) <sup>注1</sup>
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号(予定) <sup>注2</sup>
資本金	400百万円
代表取締役社長	井上 順一
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)第96411号 取引一任代理等認可 國土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2791号

## ■ 業務運営の組織体制(予定)



注1: SHIAは、本合併の効力発生を停止条件とし、2018年5月1日を効力発生日として、SHIAを吸収合併存続会社、SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併とともに、その商号を「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」に変更する予定です

注2: 2018年5月1日付で本店を移転する予定です



# Appendix

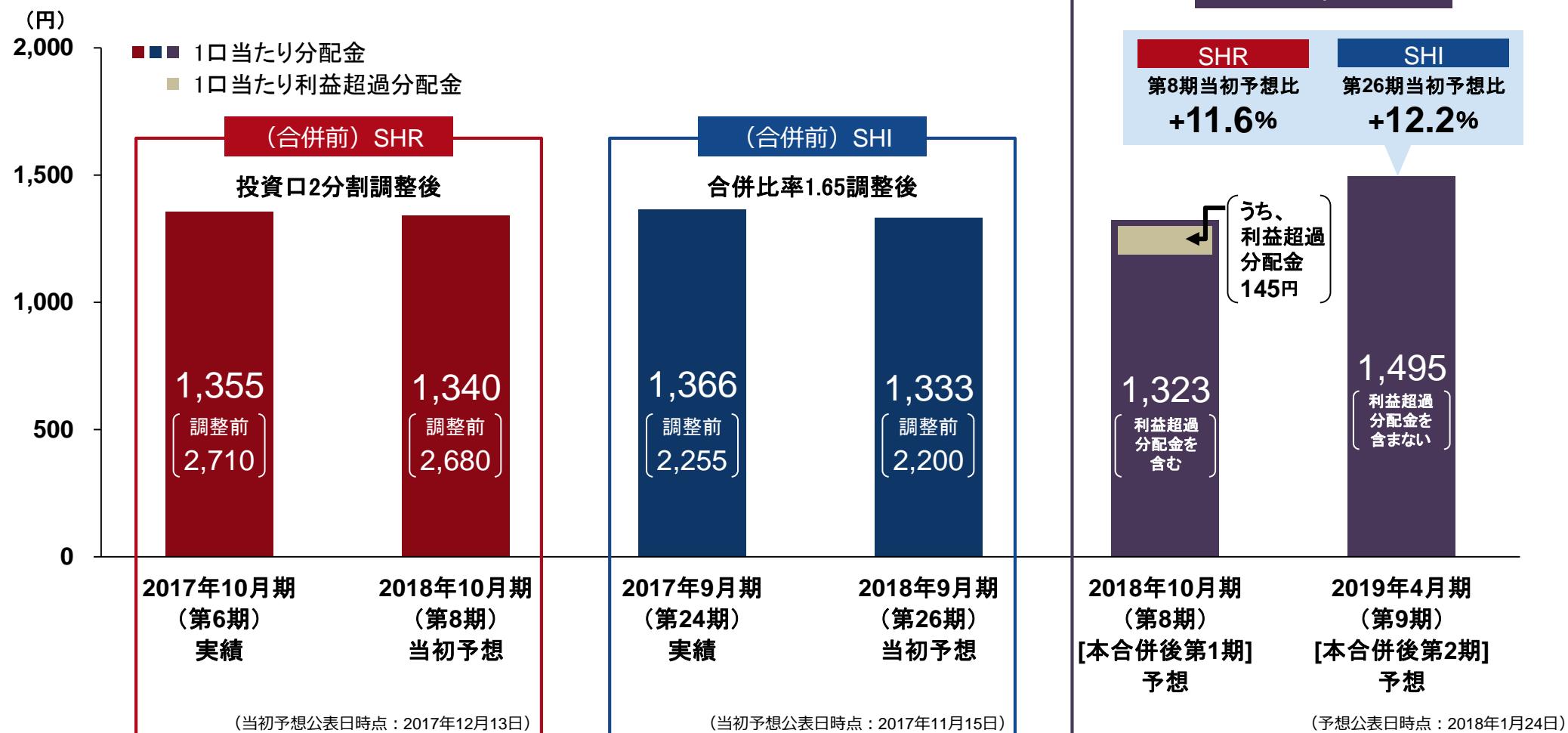
# 合併後の新SHRにおける予想分配金について

## ■ 投資口分割の概要

投資口分割考慮前の合併比率はSHR:SHI=1:0.825であり、SHIの1口保有投資主への配慮として、SHIの投資主に1口以上の割当てを確保するため、SHRの投資口を、2018年10月期 [本合併後第1期]に属する合併効力発生日(2018年5月1日)において、投資口分割(2分割)を実施する予定

## ■ 調整後1口当たり分配金の推移

合併後の新SHRにおける1口当たり予想分配金は、2018年10月期 [本合併後第1期]を1,323円(利益超過分配金を含む)、2019年4月期 [本合併後第2期]を1,495円(利益超過分配金は含まない)と想定



# SHIの最終営業期間における運用状況の予想及び端数投資口について

## ■ 吸収合併消滅法人であるSHIの最終営業期間における運用状況の予想について

SHIの最終営業期間は2017年10月1日から2018年4月30日(7か月)となる予定<sup>注</sup>

最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として、合併交付金が支払われる予定

2018年4月期(最終営業期間) (2017年10月1日～2018年4月30日)	1口当たり予想 合併交付金	2,700円	2018年4月30日のSHIの最終の投資主名簿に記載又は 記録されていることが当該合併交付金を受け取るための要件
---	------------------	--------	---

注:2018年3月27日開催予定のSHIの投資主総会において、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議案を上程予定

## ■ SHIの投資主に割り当てられる新SHRの投資口について

合併後の新SHRの投資口の割当てを受ける権利は、2018年4月30日を基準日として、当該基準日時点のSHIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(2018年4月24日の権利付最終取引日にSHIの投資口を保有していた投資主)に生じる

	SHR(吸収合併存続法人)	SHI(吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	1.65 (投資口分割考慮前0.825)

新SHR投資口の割当口数の計算式 : SHI投資口の保有口数 × 1.65

## ■ 合併に伴う端数投資口の取扱いについて

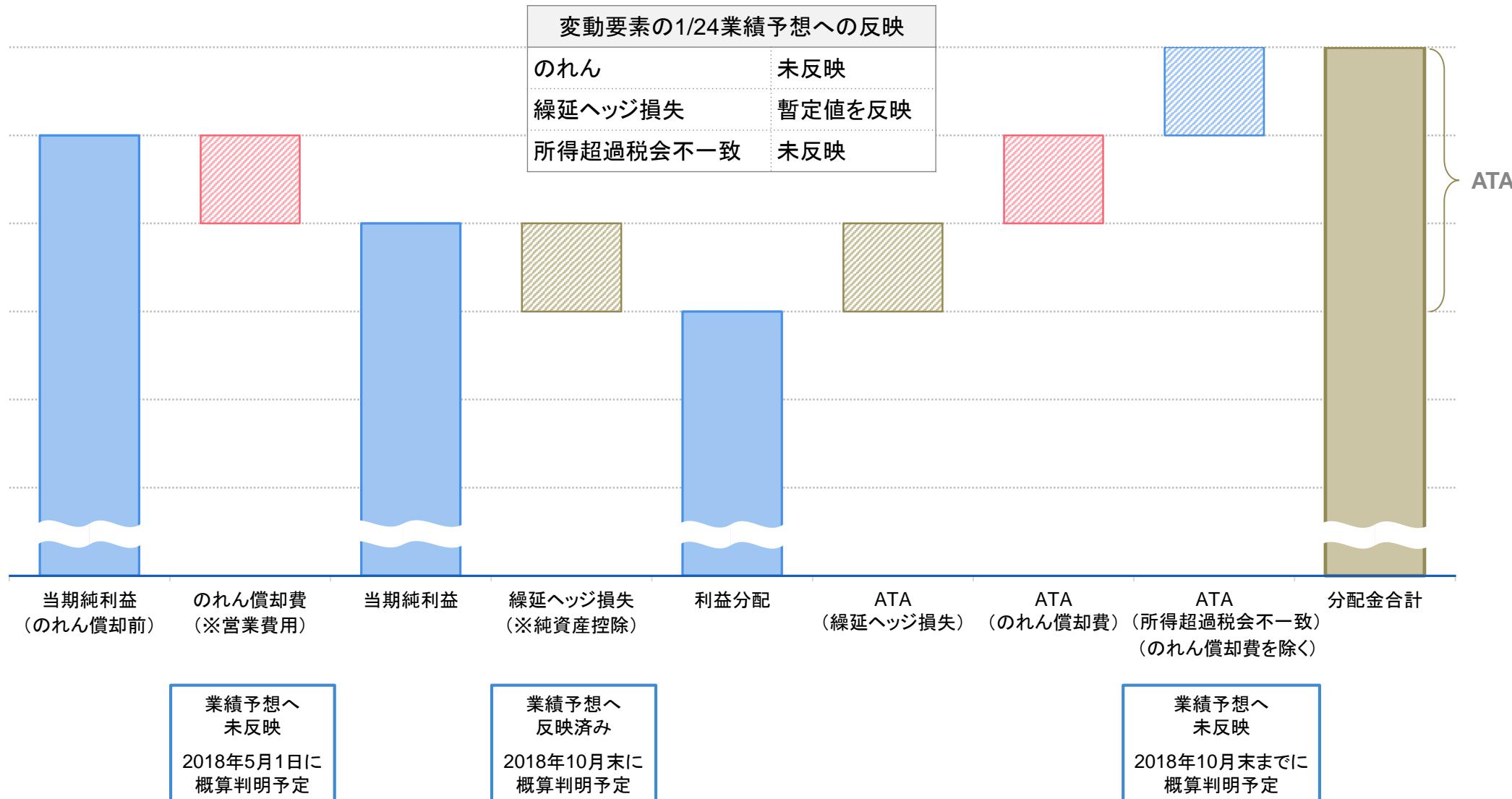
Case study 基準日時点にSHI投資口を2口保有していた投資主の場合、本合併により割り当てられる新SHRの投資口は3.3口



# 分配金の変動要素(正ののれんの場合)

「のれん償却費」と「SHIの金利スワップの繰延ヘッジ損失」及び「所得超過税会不一致」が、新SHRの分配金の変動要素となる

- 2018年1月24日公表の業績予想には、「繰延ヘッジ損失」の暫定値のみを反映しており、分配金が変動する可能性あり
- 分配金合計は、「利益分配+ATA(繰延ヘッジ損失+のれん償却費+所得超過税会不一致)」又は「当期純利益(のれん償却前)+所得超過税会不一致」で計算

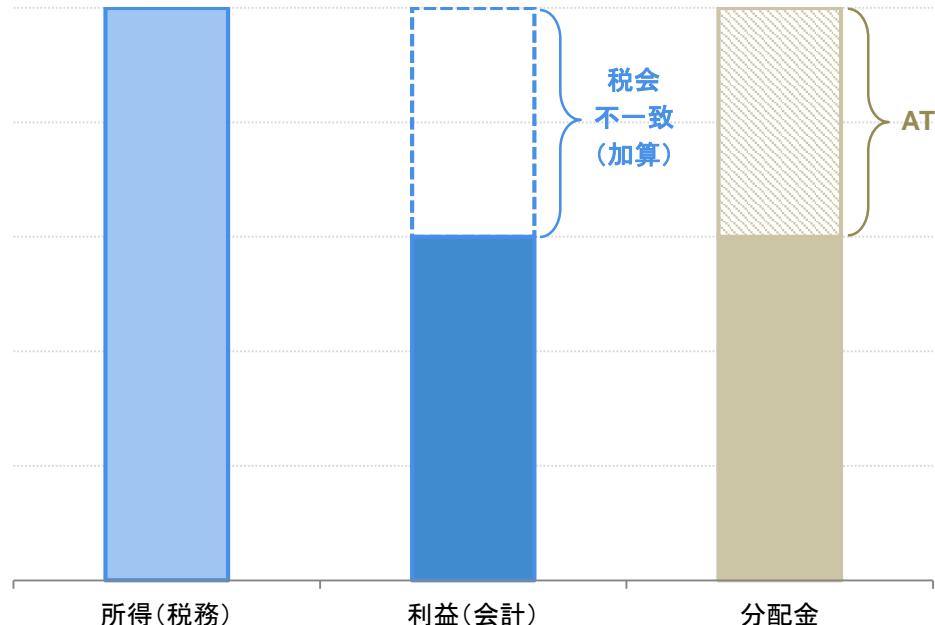


# 税会不一致について

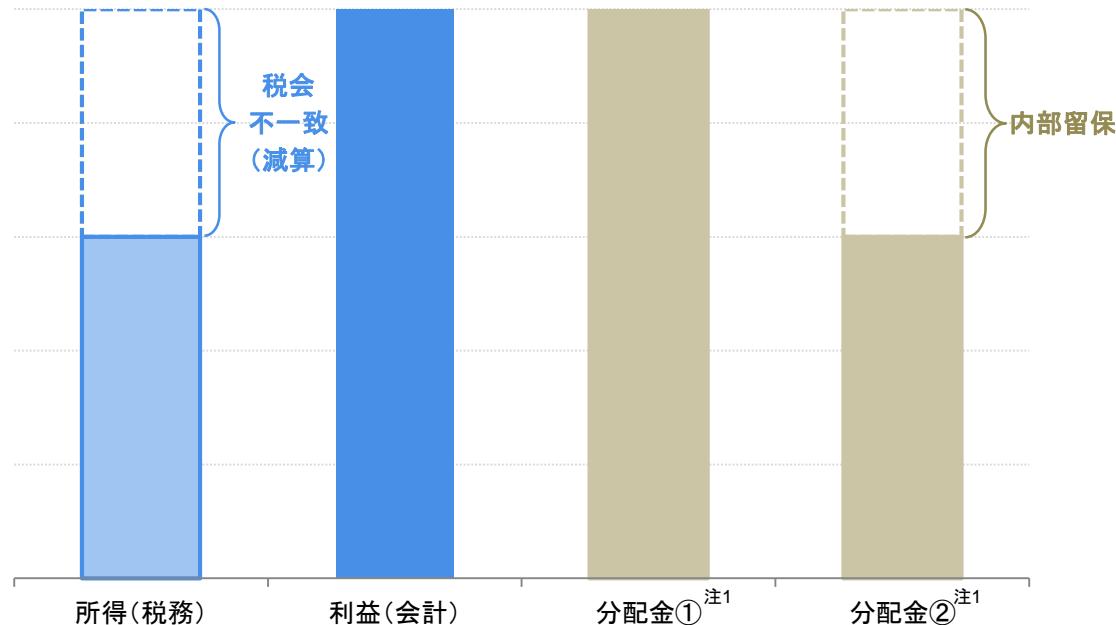
新SHRにおいては、種々の税会不一致項目が生じる見込みのため、分配金の変動要素となる見込み

(※合併後当面の間は加算項目である所得超過税会不一致が発生する見込み)

## ■ 加算(所得>利益):所得超過税会不一致



## ■ 減算(所得<利益)



## ■ 主な税会不一致項目

加算項目 (所得>利益)	会計上は費用だが、税務上は費用ではない	✓ のれん償却費 ✓ 減価償却費 <sup>注2</sup> ✓ 借地権償却費
	税務上は収益だが、会計上は収益ではない	✓ 物件売却益 <sup>注3</sup>
減算項目 (所得<利益)	会計上は収益だが、税務上は収益ではない	-
	税務上は費用だが、会計上は費用ではない	✓ 金融費用 <sup>注4</sup> ✓ 物件売却損 <sup>注3</sup>

注1:所得<利益となっているため、利益の全額を配当せずに、法人税が発生しない範囲で内部留保する可能性がありますが、具体的な方針は現時点では未定です

注2:合併に伴いSHI物件の会計上の簿価が洗い替えられており、減価償却費が税務上<会計上となっていることから、税会不一致が生じる見込みです

注3:合併に伴いSHI物件の会計上の簿価が洗い替えられており、物件売却損益が税務上と会計上で異なることで、税会不一致が生じる見込みです

注4:SHIで計上していた融資関連費用に起因する前払費用等を、会計上では新SHRは引き継がないことから、税会不一致が生じる見込みです









# 新SHRの用途別のNOI及びNOI利回りの実績と予想

用途	住居	オフィスビル	ホテル	商業施設等	合計
<b>直近期実績</b>					
営業収益	6,824百万円	4,227百万円	352百万円	91百万円	11,496百万円
NOI	5,155百万円	3,787百万円	344百万円	65百万円	9,352百万円
NOI利回り	5.1%	4.1%	4.6%	3.4%	4.6%
償却後NOI	3,562百万円	3,126百万円	275百万円	55百万円	7,020百万円
償却後NOI利回り	3.5%	3.4%	3.7%	2.9%	3.5%
<b>2018年10月期予想</b>					
営業収益	7,319百万円	4,253百万円	402百万円	101百万円	12,077百万円
NOI	5,432百万円	3,796百万円	338百万円	71百万円	9,637百万円
NOI利回り	4.6%	4.1%	3.9%	4.9%	4.4%
償却後NOI	4,016百万円	3,132百万円	268百万円	67百万円	7,485百万円
償却後NOI利回り	3.4%	3.4%	3.1%	4.7%	3.4%
<b>2019年4月期予想</b>					
営業収益	7,382百万円	4,248百万円	402百万円	101百万円	12,135百万円
NOI	5,429百万円	3,784百万円	336百万円	71百万円	9,621百万円
NOI利回り	4.6%	4.1%	3.9%	4.9%	4.4%
償却後NOI	4,005百万円	3,119百万円	266百万円	67百万円	7,460百万円
償却後NOI利回り	3.4%	3.4%	3.1%	4.7%	3.4%

注:直近期実績については、住居及び商業施設等はSHIIにおける2017年9月期決算数値その他の同期末現在の情報、オフィスビル及びホテルはSHRIにおける2017年10月期決算数値その他の同期末現在の情報、合計については、SHIIにおける2017年9月期決算数値とSHRIにおける2017年10月期決算数値を単純合算した数値に基づき記載しており、2018年10月期予想及び2019年4月期予想については、2018年1月24日に別途公表した新SHRにおける業績予想に基づき記載しています

# 譲渡予定資産(全12物件)の概要

物件名称	エスティメゾン 町田	エスティメゾン 新川崎	エスティメゾン 目黒本町	エスティメゾン 城東	エスティメゾン 天神東Ⅰ	エスティメゾン 天神東Ⅱ
譲渡先	非開示					
所在地	東京都町田市	神奈川県川崎市	東京都目黒区	大阪府大阪市	福岡県福岡市	福岡県福岡市
譲渡予定価格	非開示					
不動産鑑定 評価額 <sup>注</sup>	1,530百万円	1,230百万円	1,130百万円	951百万円	364百万円	738百万円
NOI利回り (償却前)	5.0%	5.5%	3.2%	4.8%	4.1%	4.8%
譲渡予定日	2018年5月1日					
竣工日 (築年数 <sup>注</sup> )	2004年2月23日 (13.9年)	1999年3月5日 (18.9年)	2006年2月22日 (11.9年)	2006年8月31日 (11.4年)	2007年1月31日 (11.0年)	2007年5月23日 (10.7年)

物件名称	エスティメゾン 四条西洞院	エスティメゾン 八王子みなみ野	エスティメゾン 西中島	エスティメゾン 瓦町	エスティメゾン 芝浦	エスティメゾン つつじヶ丘
譲渡先	非開示					
所在地	京都府京都市	東京都八王子市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都港区	東京都調布市
譲渡予定価格	非開示					
不動産鑑定 評価額 <sup>注</sup>	1,180百万円	875百万円	1,900百万円	1,930百万円	2,910百万円	911百万円
NOI利回り (償却前)	3.9%	5.0%	4.2%	5.2%	4.0%	4.1%
譲渡予定日	2018年5月1日					
竣工日 (築年数 <sup>注</sup> )	2008年4月8日 (9.8年)	2007年3月6日 (10.9年)	2007年4月18日 (10.8年)	2006年10月17日 (11.3年)	1996年8月26日 (21.4年)	2002年3月9日 (15.9年)

注: 不動産鑑定評価額は2017年9月30日又は2017年12月1日時点、築年数は2018年1月24日時点の数値を記載しています

# よくあるご質問

No.	質問	回答
スケジュールについて		
1	本合併に関するスケジュールを教えてください。	<p>以下のとおりです(いずれも予定)。 2018年</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1月24日:合併契約締結、合併比率の決定</li> <li>2月 9日:SHR、SHI投資主総会基準日</li> <li>3月27日:SHR、SHI投資主総会開催日</li> <li>4月25日:SHI上場廃止※</li> <li>4月30日:SHR投資口分割基準日、SHI最終営業期間(2017年10月1日～2018年4月30日)期末</li> <li>5月 1日:投資口分割及び合併効力発生日</li> </ul> <p>※株式会社東京証券取引所での権利付最終取引日は、2018年4月24日です。</p>
2	新SHRの決算期について、教えてください。	新SHRの営業期間は、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、決算期は4月末日及び10月末日になります。
投資口の割当てについて		
3	「投資口の割当て」とはどういう意味ですか？また、割当ての対象者及び割当口数について教えてください。	本合併によって、お持ちであったSHIの投資口に代えて、合併比率に応じた口数の新SHRの投資口が交付されることをいいます。本合併の効力発生日である2018年5月1日をもって、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の皆様に対し、かかる投資口が割り当てられる予定です。割り当てられる投資口数は、SHIの投資口1口に対し新SHRの投資口1.65口となります。
4	新SHRの投資口の割当てを受けるに際しては、何か手続きは必要ですか？	新SHRの投資口の割当てに際して、投資主の皆様に特段のお手続きが必要となることはございません。
5	割り当てられた新SHRの投資口はいつから市場で売買できるのですか？	本合併の効力発生日である2018年5月1日より、市場で売買をしていただくことができます。
6	本合併と同時に、投資口分割が実施されるのはなぜですか？	分割前の投資口数を前提とした合併比率では、SHI投資口1口に対して、SHRの投資口0.825口が割当交付されるため、交付される投資口数が1口未満となる投資主様が多数生じることが想定されます。 そのため、SHIの投資口を保有している全ての投資主の皆様が新SHRの投資口を継続して保有することを可能とするため、SHIの投資主の皆様に対して1口以上の新SHRの投資口を交付することを目的としてSHRの投資口を2分割するものです。
7	「端数投資口」とは何ですか？また、どのように受け取るのですか？	SHIの投資主の皆様に新SHRの投資口を割当てた結果生じた、1口未満の端数の投資口をいいます。 当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づき市場で売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主様に対し、その端数に応じて交付いたします。なお、該当する投資主の皆様に対しては、別途郵送にて交付金額、交付方法等の詳細についてお知らせし、2018年7月中旬以降を目途にお支払いを開始する予定です。

# よくあるご質問

No.	質問	回答
<b>合併交付金について</b>		
8	「合併交付金」とは何ですか？	<p>吸収合併消滅法人の投資主に対して交付される金銭をいい、本合併においては、消滅前のSHIの最終営業期間(2017年10月1日～2018年4月30日)の分配金に代わるものとして交付される金銭のことです。</p> <p>合併交付金は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の皆様(※)に対して、2018年7月中旬以降を目途にお支払いを開始する予定です。</p> <p>※株式会社東京証券取引所での権利付最終取引日は、2018年4月24日です。</p>
<b>のれんについて</b>		
9	「正ののれん」、「負ののれん」とは何ですか？ それぞれの会計処理はどうなるのですか？	<p>「正ののれん」は、合併時における吸収合併消滅法人(SHI)の「時価純資産」に対し、吸収合併存続法人(SHR)の「合併対価」が上回った場合の、その差額をいい、下回った場合を「負ののれん」といいます。ただし、最終的な金額は、効力発生時点のSHR投資口価格により決定されることから、現時点ではどちらになるか確定しておりません。</p> <p>「正ののれん」は、会計上は無形固定資産となり、今後20年間にわたって定額法により規則的に償却されます。「正ののれんの償却費」は、会計上は営業費用として計上されますが、キャッシュ・アウトがありません。新SHRでは本合併後第1期において「正ののれん償却費」相当額を全額利益超過分配する予定であるため、投資主の皆様の分配金には影響を与えない見込みです。</p> <p>「負ののれん」は、会計上負のれん発生益としては本合併後第1期目に特別利益として計上され、分配に充当しない分は、一時差異等調整積立金(RTA)として純資産に計上して内部留保する方針です。</p> <p>(P.25及びP.33を参照)</p>
<b>税務上の取扱いについて</b>		
10	本合併の効力発生日である2018年5月1日で保有している投資口の損益が一旦確定してしまうのですか？	端数投資口の処分代金を除き、本合併によって割り当てられた新SHRの投資口は、現在お持ちの投資口の簿価を引き継ぎますので、投資口の損益が確定することはありません。詳細については、税理士にお問い合わせください。
11	NISAで投資口を保有している場合、割り当てられた投資口でも引き続き非課税枠を使えるのでしょうか？	引き続き非課税枠を使うことができます。 ただし、端数が生じた場合で、特定口座や一般口座の保有分の端数と合算して1口になった場合、その1口は非課税枠を使うことができません。詳細については、お取引のある証券会社にお問い合わせください。
12	端数投資口処分代金の税務について教えてください。	NISA口座、特定口座でSHIの投資口をお持ちの投資主様で、端数投資口が発生した投資主様におかれましては、端数投資口は、本合併の効力発生日以降、自動的に一般口座に移管されております。従いまして、端数投資口処分代金は、一般口座での売却とみなされ、確定申告が必要な場合があります。詳細につきましては、税理士にお問い合わせください。
13	合併交付金の税務について教えてください。	合併交付金は、税務上、通常の分配金と同様に処理されます。



積水ハウス・リート投資法人



積水ハウス・レジデンシャル投資法人