

積水ハウス・SI 投資法人

平成24年3月21日付プレスリリース

補足説明資料

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(浜松プラザの一部、スペーシア目黒不動前)」
「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(プライムメゾン御器所 他3物件)」



平成24年3月21日

Sekisui House SI Investment Corporation

運用資産の入替え

運用資産の入替えの概要

積水ハウスグループの強力なスポンサーサポート
による運用資産の入替え

住居を中心としたポートフォリオの構築・
ポートフォリオの質的向上を推進



平成24年3月30日譲渡予定(第13期)	
譲渡予定先	譲渡予定資産
積水ハウス	■ 浜松プラザの一部(商業施設)
積和不動産 (積水ハウス100%子会社)	■ スペース目黒不動前(住居)
譲渡予定価格の合計：9,370百万円	

平成24年4月2日取得予定(第14期)	
取得予定先	取得予定資産(全て住居)
積水ハウス	■ プライムメゾン御器所 ■ プライムメゾンタ陽ヶ丘 ■ プライムメゾン北田辺 ■ プライムメゾン百道浜
取得予定価格の合計：4,800百万円	

譲渡予定資産の概要

浜松プラザの一部

譲渡予定価格	8,580百万円
帳簿価格	8,721百万円(譲渡予定日時点の見込値)
鑑定評価額	7,339百万円(平成24年3月1日時点)

(参考)浜松プラザ全体の取得価格等

取得価格	15,360百万円(平成17年7月取得)
帳簿価格	14,743百万円(譲渡予定日時点の見込値)
鑑定評価額	12,970百万円(平成24年3月1日時点)

スペース目黒不動前

譲渡予定価格	790百万円
帳簿価格	724百万円(譲渡予定日時点の見込値)
鑑定評価額	776百万円(平成24年3月16日時点)

取得予定資産の概要

積水ハウスが開発・運営・保有するプライムメゾンシリーズ

住居-58 プライムメゾン御器所



(愛知県名古屋市)
取得予定価格 1,640百万円
鑑定評価額(注) 1,670百万円
建築時期 H20.10.28

住居-59 プライムメゾンタ陽ヶ丘



(大阪府大阪市)
取得予定価格 810百万円
鑑定評価額(注) 829百万円
建築時期 H19.2.16

住居-60 プライムメゾン北田辺



(大阪府大阪市)
取得予定価格 540百万円
鑑定評価額(注) 551百万円
建築時期 H18.6.13

住居-61 プライムメゾン百道浜



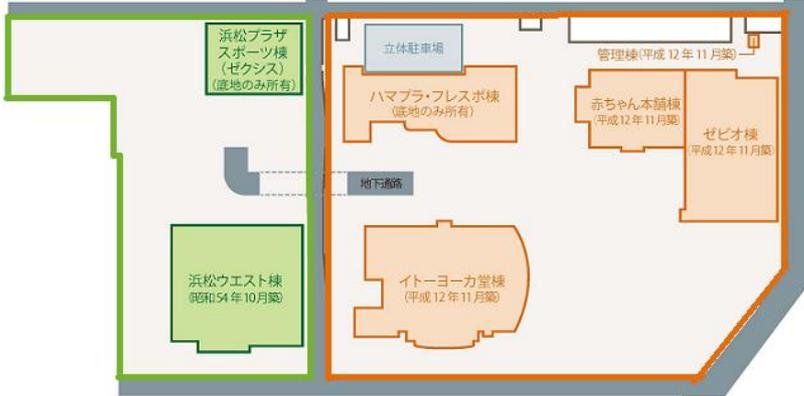
(福岡県福岡市)
取得予定価格 1,810百万円
鑑定評価額(注) 1,820百万円
建築時期 H8.2.29

(注)価格時点は平成24年3月1日時点です。

浜松プラザ一部譲渡の目的

一部譲渡後の保有状況

浜松プラザ配置図(イメージ)



浜松プラザウエスト

浜松プラザイースト

全持分を
積水ハウスへ譲渡

準共有持分51%を
積水ハウスへ譲渡

一部譲渡後の保有状況

100%
積水ハウス

準共有持分51% 積水ハウス | 準共有持分49% 本投資法人

(参考)浜松プラザの直近の運用状況

NOI利回り	4.6% (平成23年9月期(第12期)実績)
稼働率 (平成24年2月末現在)	浜松プラザ全体: 96.2% (浜松プラザイースト: 100.0% 浜松プラザウエスト: 84.0%)

浜松プラザの課題

現状の課題認識

- 一時88.1%にまで低下した稼働率は平成24年2月末日時点において96.2%まで回復(現空区画:約948坪)
- 他方、浜松ウエスト棟における空区画期間の長期化(最長約2年1か月)

現状維持を前提とした中長期的な見通し

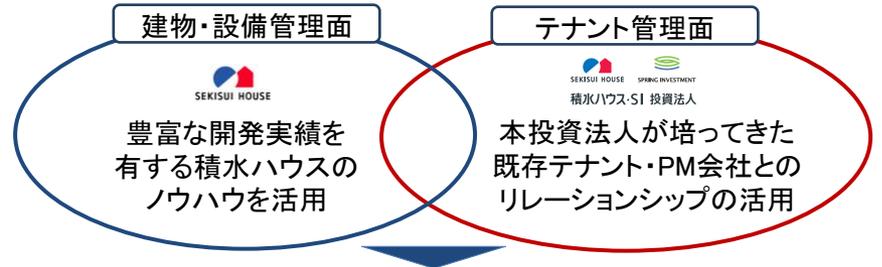
- 既存テナントからの賃料減額・解約要請の圧力上昇懸念
- 施設の老朽化に伴う修繕費等の増加懸念

将来的な
収益性低下懸念

浜松プラザ再生計画

積水ハウスとの協力体制構築

- 積水ハウスとの共同保有により中長期的な運用戦略を推進

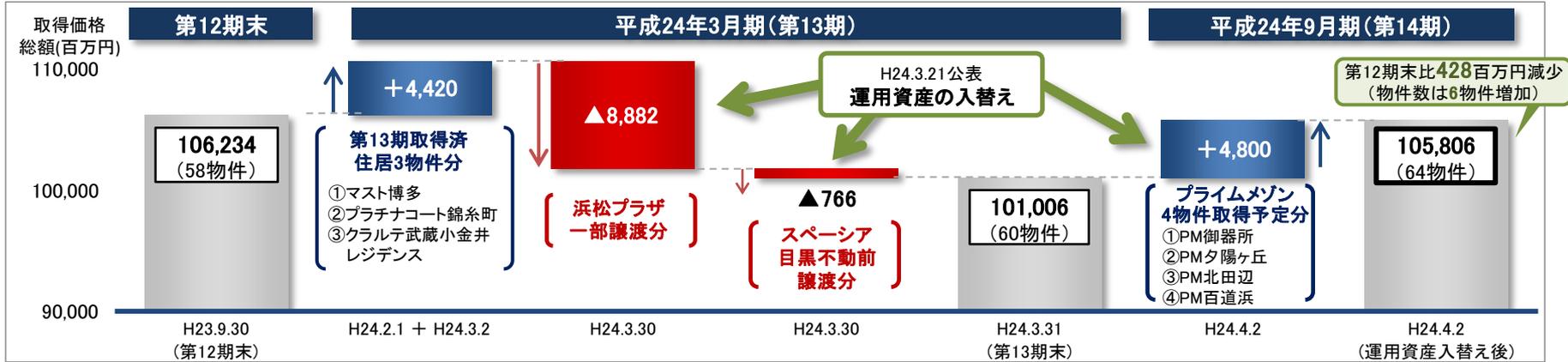


本投資法人及び積水ハウス相互のノウハウを融合し、
浜松プラザの競争力の維持・向上に注力

ポートフォリオの質的向上①

資産規模の推移

運用資産入替え完了後の取得価格の合計 **105,806百万円** → 平成23年9月期(第12期)末と概ね同水準の資産規模を維持



(参考)鑑定評価額ベースの純資産額への影響

平成23年9月期(第12期)末時点では1口当たり**342,757円** → 運用資産入替え等により、1口当たり約**22,000円増加**(注)の影響と推定

(注)参考情報として、取得・譲渡物件(予定分および浜松プラザのうち譲渡対象外部分を含みます。)について、異なる時点で測定される含み損益増減の影響のみを単純合算したものです(下記の変動イメージをご参照ください。)。したがって、運用資産入替えによる鑑定評価額ベースの純資産額への実際の影響とは必ずしも一致しません。

(平成24年3月期(第13期)以降の変動イメージ)

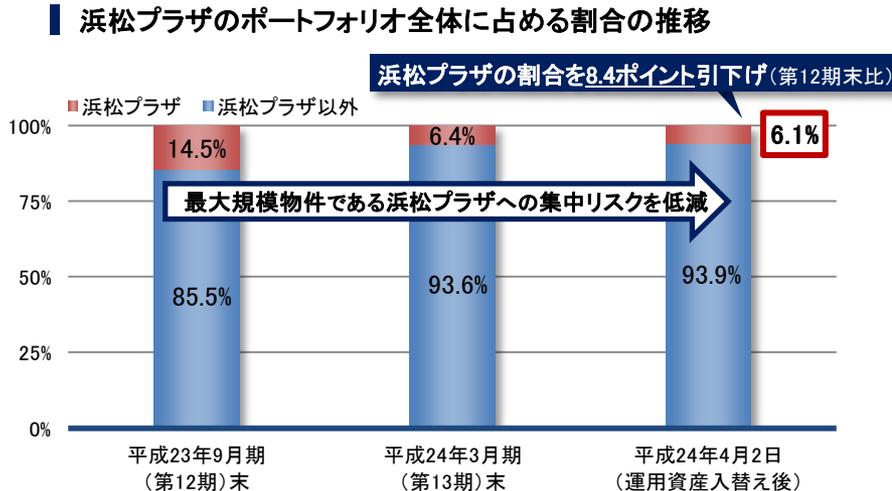
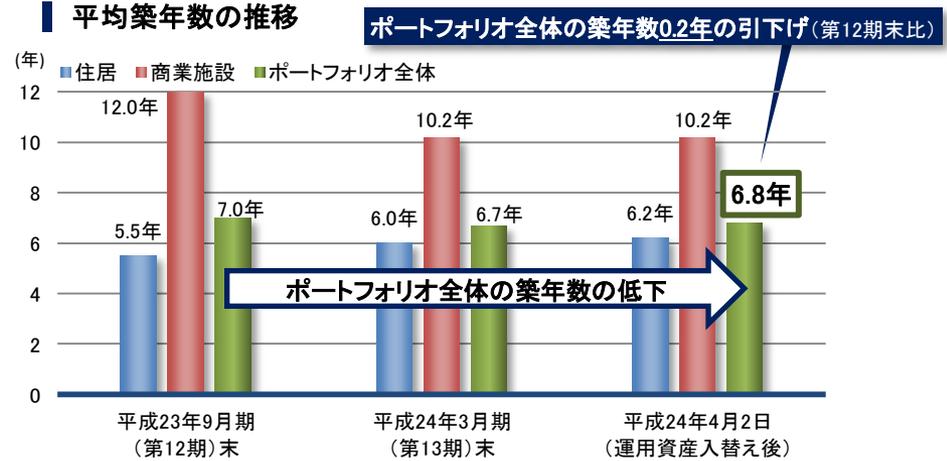
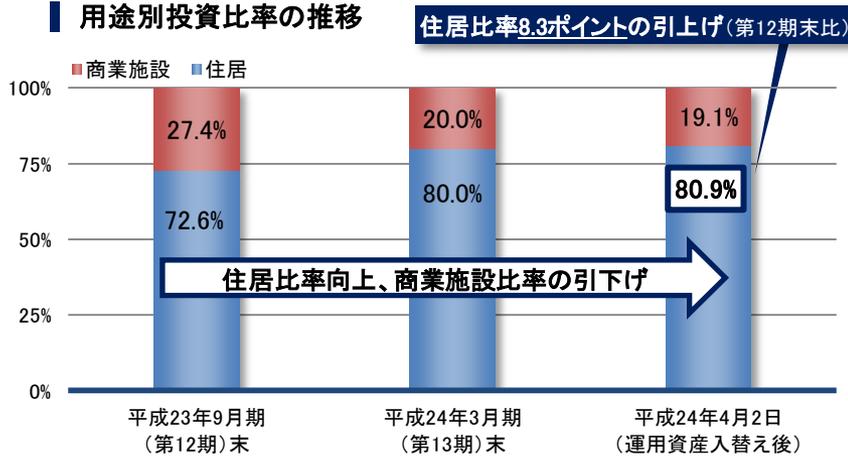


(注1)第12期末純資産額(鑑定評価額ベース)=(第12期末貸借対照表純資産合計-第12期分配金総額)+(第12期末保有物件期末算定価額合計-第12期末保有物件貸借対照表計上額)
(注2)第13期取得済住居3物件・第14期取得予定プライムメゾン4物件含み益=各取得(予定)物件の取得時鑑定評価額の合計-取得(予定)価格の合計
(注3)浜松プラザ全体の鑑定評価額増加分=浜松プラザ全体に係る譲渡時鑑定評価額-浜松プラザ第12期末算定価額
(注4)浜松プラザ一部譲渡に伴う含み損解消分=浜松プラザ一部譲渡に係る譲渡価格-浜松プラザ一部譲渡部分の譲渡時鑑定評価額
(注5)スペース目黒不動前の譲渡に伴う含み益消失分=スペース目黒不動前第12期末算定価額-スペース目黒不動前第12期末帳簿価格
(注6)1口当たりベース各数値=総額ベースの各数値÷発行済投資口数(115,070口)

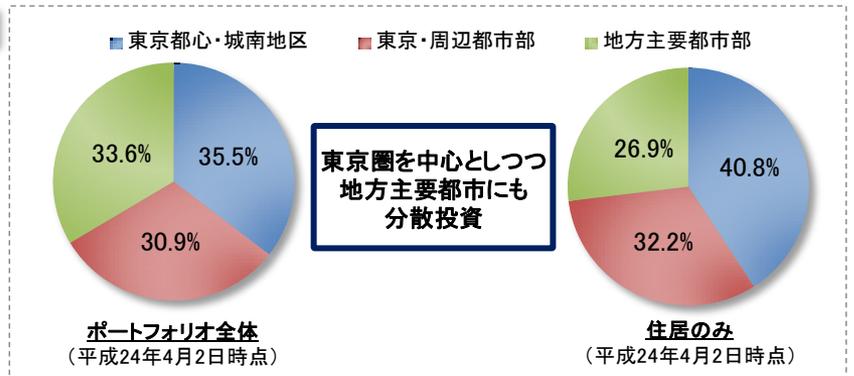
ポートフォリオの質的向上②

各種指標の推移

運用資産の入替えにより、住居比率の向上や浜松プラザへの集中リスクの低減等、**ポートフォリオの安定性の更なる強化を推進**



【参考】運用資産入替え後 地域別投資比率



(注1) 各指標の平成24年3月期(第13期)末及び平成24年4月2日時点の数値は、本運用資産の入替えが実行された場合の見込みの数値です。
(注2) 各指標の数値は、各取得(予定)資産の取得(予定)価格を基に算出しています。また、比率については小数第二位を四捨五入しており、平均築年数については小数第二位を切り捨てています。

平成24年3月期(第13期)予想分配金への影響

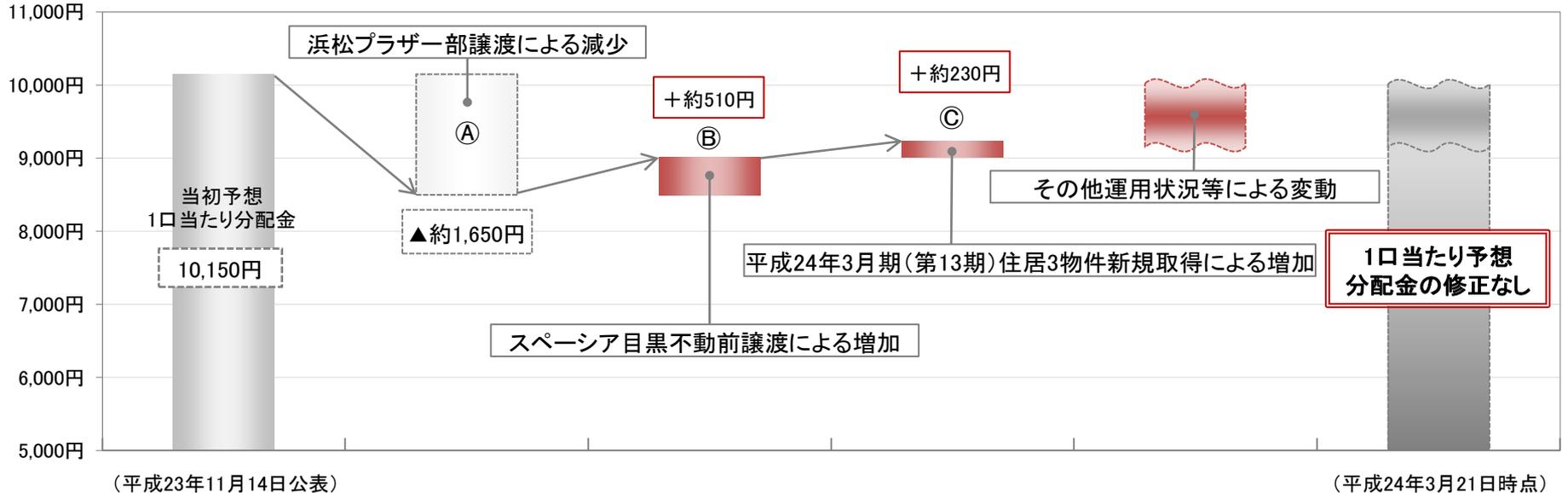
当初予想からの変動要因

現時点において平成23年11月に公表した平成24年3月期(第13期)運用状況予想(当初予想)について修正なし

変動要因(当初予想比)		1口当たり分配金への影響
①	浜松プラザの一部譲渡 ■ 譲渡損の発生等 約189百万円(諸経費等考慮後の概算値)	▲約1,650円
②	スペーシア目黒不動前の譲渡 ■ 譲渡益の発生等 約59百万円(諸経費等考慮後の概算値)	+約510円
③	平成24年3月期(第13期)住居3物件新規取得 ■ 賃貸事業利益の増加 約27百万円(現時点の想定に基づく概算値) 〔平成24年2月1日取得: マスト博多、プラチナコート錦糸町(収益貢献2ヶ月) 平成24年3月2日取得: クラルテ武蔵小金井レジデンス(収益貢献約1ヶ月)〕	+約230円

(注)上記表内の数値は現時点における概算値であり、また平成24年3月期(第13期)決算確定前であるため、投資法第130条の規定に基づく会計監査人の監査は受けていません。また、今後、決算確定作業を進める過程で変更となる可能性があります。以下についても同様です。

平成24年3月期(第13期)1口当たり予想分配金の変動状況イメージ



次期以降の分配金の方向性

■ 中長期的な分配金水準

運用資産の入替えによる
ポートフォリオの質的向上・分散化推進



中長期的な観点から分配金水準の安定性向上へ寄与

➤ キャッシュポジションの有効活用

運用資産の入替えにより増加したキャッシュポジション
約43億円
(諸経費考慮後の売却代金の残額(概算値))

外部成長余力として物件取得資金への充当に活用するなど
分配金水準の維持・向上に向けた活用方針を
成長戦略の進捗状況や運用状況等に応じて決定

※本投資法人が信託受託者よりリリースを受けている浜松プラザの敷金・保証金については、一部譲渡に伴い別途信託受託者に返還する予定ですが、その後、本投資法人の準共有割合に応じた再リリースを受ける方針です。

■ 平成24年9月期(第14期)予想分配金の方向性

基本的な分配方針：**1口当たり分配金10,000円水準の維持・向上**

増加要因	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平成24年3月期(第13期)取得済住居3物件の通期稼働 ■ 平成24年9月期(第14期)取得予定プライムメゾン4物件の収益貢献 	<p>第14期分配金は 従来通り決算発表時 (平成24年5月中旬) に公表予定</p>
減少要因	<ul style="list-style-type: none"> ■ 浜松プラザ一部譲渡分に係る賃貸事業利益の減少 ■ スペース目黒不動前に係る賃貸事業利益の減少 	

- ◇ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・SI 投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- ◇ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- ◇ 本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- ◇ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◇ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- ◇ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。