

平成 24 年 9 月 6 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区麹町二丁目 12 番地
 積水ハウス・S I 投資法人
 代表者名 執行役員 井 上 順 一
 (コード番号：8973)

資産運用会社名
 東京都千代田区麹町二丁目 12 番地
 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役 井 上 順 一
 問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義
 TEL. 03-5215-8973 (代表)

平成 24 年 9 月期 (第 14 期) の運用状況の予想の修正
 及び平成 25 年 3 月期 (第 15 期) の運用状況の予想に関するお知らせ

積水ハウス・S I 投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 24 年 5 月 16 日付で公表した平成 24 年 9 月期 (第 14 期) (平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 日) の運用状況の予想を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します。また、平成 25 年 3 月期 (第 15 期) (平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日) の運用状況の予想について、下記のとおり決定しましたので併せてお知らせします。

記

1. 平成 24 年 9 月期 (第 14 期) (平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 日) の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	百万円 3,550	百万円 1,608	百万円 1,170	百万円 1,167	円 10,150	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 3,565	百万円 1,661	百万円 1,187	百万円 1,185	円 10,300	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 15	百万円 53	百万円 17	百万円 17	円 150	円 0
増減率	% 0.4	% 3.3	% 1.5	% 1.5	% 1.5	% 0.0

- (注 1) 平成 24 年 9 月期 (第 14 期) : 予想期末発行投資口数 115,070 口
 (注 2) 平成 24 年 9 月期 (第 14 期) の運用状況に係る前回発表予想の詳細につきましては、平成 24 年 5 月 16 日付で公表の「平成 24 年 3 月期決算短信 (REIT)」をご参照ください。
 (注 3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。
 (注 4) 増減率については小数第 2 位を四捨五入して表示しています。

2. 平成 25 年 3 月期 (第 15 期) (平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日) の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 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
平成 25 年 3 月期 (第 15 期)	百万円 3,963	百万円 1,857	百万円 1,414	百万円 1,411	円 10,300	円 0

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 24 年 9 月期 (第 14 期) の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 3 月期 (第 15 期) の運用状況の予想に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、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。

積水ハウス・SI 投資法人

(注1) 平成25年3月期(第15期): 予想期末発行投資口数 137,070口

* 本日現在の発行済投資口数115,070口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行口数20,460口及び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係る新投資口の発行口数1,540口(上限口数)を加えた口数です。詳細は、本日別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

〈ご参考〉平成24年3月期(第13期)の運用状況の実績(平成23年10月1日～平成24年3月31日)

	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
平成24年3月期 (第13期)	百万円 3,705	百万円 1,600	百万円 1,165	百万円 1,164	円 10,117	円 0

(注1) 平成24年3月期(第13期): 期末発行投資口数 115,070口

(注2) 平成24年3月期(第13期)の運用状況の実績の詳細につきましては、平成24年5月16日付で公表の「平成24年3月期決算短信(REIT)」をご参照ください。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 公表の理由

本投資法人が、平成24年5月16日付で公表の「平成24年3月期決算短信(REIT)」にてお知らせした平成24年9月期(第14期)の運用状況の予想に関し、現時点における保有物件の運用状況等を精査し、見直しを行ったところ、1口当たりの予想分配金について5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれていませんが、「平成24年3月期決算短信(REIT)」公表後本日現在までに住居2物件を取得(注1)するなど運用状況の予想の前提条件が変動したことを主な要因として、平成24年9月期(第14期)における1口当たりの予想分配金が増加することを想定するに至りました。

また、本投資法人は、本日開催の役員会において、本格的な資産規模の拡大による収益性の向上を目指し、特定資産の取得(注2)並びにその取得資金及び取得に付随する諸費用の一部の調達を目的とする新投資口の発行及び投資口の売出し(注3)を決議しており、平成25年3月期(第15期)末における本投資法人の発行投資口数が増加することが見込まれます。

これらを踏まえ、本投資法人は、平成24年9月期(第14期)の運用状況の予想を修正するとともに、併せて、平成25年3月期(第15期)の運用状況の予想を公表するものです。

(注1) 住居2物件の取得の詳細につきましては、平成24年6月29日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(ヴィラドール秋葉原)」及び平成24年8月20日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(グレンパーク笹塚)」をご参照ください。

(注2) 特定資産の取得の詳細につきましては、本日別途公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(プライムメゾン銀座イースト 他4物件)」をご参照ください。

(注3) 新投資口の発行及び投資口の売出しの詳細につきましては、本日別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 上記予想数値は、別紙「平成24年9月期(第14期)の運用状況の予想の修正及び平成25年3月期(第15期)の運用状況の予想に関する前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに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、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

以上

* 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

* 本投資法人のホームページ : <http://www.shsi-reit.co.jp/>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成24年9月期(第14期)の運用状況の予想の修正及び平成25年3月期(第15期)の運用状況の予想に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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。

積水ハウス・SI 投資法人

【別 紙】

平成 24 年 9 月期（第 14 期）の運用状況の予想の修正 及び平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 9 月期（第 14 期）：平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 日（183 日） 平成 25 年 3 月期（第 15 期）：平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日（182 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在において本投資法人の保有する 66 物件（以下「取得済物件」といいます。）に、平成 24 年 10 月 1 日に取得予定の 5 物件（プライムメゾン銀座イースト（注）、プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南、プライムメゾン照葉及びエステイメゾン東白壁（注））（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた 71 物件について、平成 25 年 3 月期（第 15 期）末までに異動（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"> 平成 24 年 10 月 1 日に予定している取得予定資産の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収益については、取得済物件については平成 24 年 7 月末現在における有効な賃貸借契約に基づき、また、取得予定資産については直近日現在で有効な賃貸借契約及び現所有者より提供を受けた情報（リーシング状況等）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は、取得済物件については、平成 24 年 7 月末現在における情報に基づき、また、取得予定資産については、前所有者より提供を受けた情報に基づき、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。 管理業務費は、平成 24 年 9 月期（第 14 期）において約 291 百万円を、平成 25 年 3 月期（第 15 期）において約 341 百万円を想定しています。 取得済物件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、平成 24 年 9 月期（第 14 期）及び平成 25 年 3 月期（第 15 期）ともに約 179 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。不動産等の取得原価に算入することを見込んでいます固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、平成 24 年 9 月期（第 14 期）において約 24 百万円を、平成 25 年 3 月期（第 15 期）において約 10 百万円を想定しています。 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、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、平成 24 年 9 月期（第 14 期）において約 726 百万円を、平成 25 年 3 月期（第 15 期）において約 834 百万円を想定しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 24 年 9 月期（第 14 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

積水ハウス・SI 投資法人

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用は、平成 24 年 9 月期（第 14 期）において約 430 百万円を、平成 25 年 3 月期（第 15 期）において約 435 百万円を想定しています。 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行及び投資口の売出しにかかる費用として平成 24 年 9 月期（第 14 期）において約 42 百万円を、平成 25 年 3 月期（第 15 期）において約 7 百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、59,515 百万円の有利子負債残高（短期借入金：1,500 百万円、長期借入金：57,575 百万円（うち 1 年内返済予定長期借入金：15,342 百万円）、有利子保証金：439 百万円）を有しており、LTV（総資産ベース有利子負債比率。以下同じです。）は 52.1% と試算されます。 平成 24 年 10 月 1 日に取得予定の取得予定資産の取得資金の調達のために、本日開催の役員会で決議した新投資口の発行とは別に新規借入れを行う予定です。 平成 25 年 3 月期（第 15 期）において、平成 25 年 2 月に返済期限が到来する借入金 7,342 百万円の全額借換えを行うことを前提としています。 本日現在において上記を除き新たな借入れ等は予定していません。 上記新投資口の発行及び新規借入れにより、取得予定資産の取得直後における LTV は、50% 前後となり一定程度引き下げられる見込みです。 但し、今回発行する新投資口の発行口数及び発行価額により、上記 LTV が変動する可能性があります。 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。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額} \times 100$
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口総数 115,070 口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行（20,460 口）及び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係る新投資口の発行（上限 1,540 口）による新規発行予定の投資口数の上限の合計 22,000 口がすべて発行されることを前提としています。詳細につきましては、本日別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 上記の他、平成 25 年 3 月期（第 15 期）末までに新投資口の発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 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、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金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"> 利益を超える金銭の分配（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、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。

(注)「プライムメゾン銀座イースト」及び「エステイメゾン東白壁」の物件名称は、本日現在においては、それぞれ「レジデンシア銀座イースト」及び「グレンパーク東白壁」ですが、取得予定日である平成 24 年 10 月 1 日付で「プライムメゾン銀座イースト」及び「エステイメゾン東白壁」に物件名称を変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 24 年 9 月期（第 14 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。