

積水ハウス・S I 投資法人

平成 24 年 11 月 15 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 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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 9 月 6 日付で公表した平成 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。

記

1. 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 3,963	百万円 1,857	百万円 1,414	百万円 1,411	円 10,300	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 3,961	百万円 1,866	百万円 1,423	百万円 1,421	円 10,370	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 △1	百万円 9	百万円 9	百万円 9	円 70	円 0
増減率	% △0.0	% 0.5	% 0.7	% 0.7	% 0.7	% 0.0

- (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
- (注 2) 平成 25 年 3 月期（第 15 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 9 月 6 日付で公表のプレスリリース「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」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。
- (注 5) 上記予想数値は、別紙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、及び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。

積水ハウス・SI 投資法人

2. 修正の理由

本投資法人が、平成 24 年 9 月 6 日付で公表した平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想に関し、その前提とした運用資産の足許の稼働状況等を勘案して見直しを行ったところ、その 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、賃貸事業収支が変動することを主な要因として、1 口当たりの予想分配金の増加が想定されるため、本日別途公表した「平成 24 年 9 月期決算短信（REIT）」にて、改めて平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想をお知らせすることに併せ、平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想を修正するものです。

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/>

積水ハウス・SI 投資法人

【別 紙】

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	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	- 平成 24 年 9 月期末現在保有している 66 物件に、平成 24 年 10 月 1 日付で取得したプライムメゾン銀座イースト、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ィメゾン東白壁の 5 物件を加えた 71 物件及び平成 24 年 9 月期末現在保有している不動産を信託する信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を前提としています。 - 平成 25 年 3 月期末までに保有物件の異動（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	- 平成 24 年 10 月 1 日付で取得した上記 5 物件が通期稼働することに伴い、増収を見込んでいます。 - 賃貸事業収入につきましては、平成 24 年 9 月期末現在又は取得時点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。なお、本投資法人の保有物件である商業施設の一部について、本日現在において空区画が生じていることから、早期入居に向けたリーシング活動を活発に行っていますが、出店テナント候補との現時点における交渉状況、昨今の経済情勢を踏まえ、平成 25 年 3 月期において保守的に一定程度の未入居期間を見込んでいます。 - 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	- 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、平成 24 年 9 月期末現在における情報又は取得時点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。 - 管理業務費は、約 333 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。平成 25 年 3 月期において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 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。平成 25 年 3 月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、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ています（約 833 百万円）。
営業外費用	- 支払利息及び融資関連費用は、約 434 百万円を想定しています。 - 新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用として、約 9 百万円を想定しています。

積水ハウス・SI 投資法人

項 目	前 提 条 件
有利子負債比率	・ 本投資法人は、平成 24 年 9 月期末現在、59,503 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 年内返済予定の長期借入金：15,342 百万円）、有利子保証金：428 百万円）を有しています。 ・ 平成 25 年 3 月期においては、上記 5 物件の取得資金として、平成 24 年 10 月 1 日に 2,300 百万円の借入れを実施しています。 ・ 平成 25 年 3 月期中に返済期限が到来する借入金は 7,342 百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・ なお、上記を除いて新たな借入れ等は行わない前提です。これにより、有利子負債比率は 51.7% 程度となる見込みです。 ・ 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第二位を四捨五入しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
発行済投資口数	・ 本日現在の 137,070 口を前提としており、その後、平成 25 年 3 月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	・ 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の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	・ 利益超過の分配（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	・ 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。