

積水ハウス・SI 投資法人

平成 25 年 5 月 24 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 9 月期 (第 16 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 25 年 5 月 16 日付で公表した平成 25 年 9 月期 (第 16 期) (平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 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。

記

1. 平成 25 年 9 月期 (第 16 期) (平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 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 4,679	百万円 2,183	百万円 1,682	百万円 1,680	円 10,500	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 4,679	百万円 2,183	百万円 1,682	百万円 1,680	円 10,526	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 0	百万円 0	百万円 0	百万円 0	円 26	円 0
増減率	% 0.0	% 0.0	% 0.0	% 0.0	% 0.2	% 0.0

(注 1) 平成 25 年 9 月期 (第 16 期) : 予想期末発行済投資口数 159,605 口

(注 2) 上記予想数値は、別紙「平成 25 年 9 月期 (第 16 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。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。

(注 3) 平成 25 年 9 月期 (第 16 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 25 年 5 月 16 日付で公表した「平成 25 年 3 月期決算短信 (REIT)」をご参照ください。

(注 4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。また、増減率については小数点第 2 位を四捨五入して表示しています。

〈ご参考〉平成 25 年 3 月期 (第 15 期) の運用状況の実績 (平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 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 25 年 3 月期 (第 15 期)	百万円 4,038	百万円 1,908	百万円 1,435	百万円 1,433	円 10,459	円 0

積水ハウス・SI 投資法人

- (注1) 平成25年3月期(第15期): 期末発行済投資口数 137,070口
(注2) 平成25年3月期(第15期)の運用状況の実績の詳細につきましては、平成25年5月16日付で公表した「平成25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。

2. 修正の理由

平成25年4月4日及び同年4月15日開催の本投資法人役員会において公募による新投資口発行及び投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)と同時に決議した第三者割当による新投資口発行に係る発行投資口数が確定したことに伴い、運用状況の予想の前提条件としていた平成25年9月期(第16期)の予想期末発行済投資口数が160,000口から159,605口となったため、平成25年9月期(第16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 9 月期（第 16 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 25 年 9 月期（第 16 期）：平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 年 9 月 30 日（183 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 3 月期末現在保有している 77 物件に、平成 25 年 5 月 1 日付で取得を完了した 12 物件を加えた 89 物件について、平成 25 年 9 月期末までに異動（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 25 年 5 月 1 日付で取得した上記 12 物件の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収入については、平成 25 年 3 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。 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、平成 25 年 3 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 403 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 9 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 236 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 9 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 41 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、約 1,015 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約 479 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 19 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、平成 25 年 3 月期末現在、71,434 百万円の有利子負債残高（長期借入金：65,075 百万円（うち 1 年内返済予定の長期借入金：18,137 百万円）、投資法人債：6,000 百万円、有利子保証金：358 百万円）を有しています。 平成 25 年 5 月 1 日に 4,900 百万円の借入れを実施しています。 平成 25 年 9 月期中に返済期限が到来する借入金は 8,000 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。 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 52.8%程度となる見込みです。 <p>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。</p> <p>有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100</p>

積水ハウス・SI 投資法人

項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 3 月期（第 15 期）末現在の発行済投資口数 137,070 口に、平成 25 年 4 月 4 日の発行決議に基づく一般募集分 21,430 口及び第三者割当分 1,105 口を加算した本日現在の発行済投資口総数 159,605 口を前提としており、その後、平成 25 年 9 月期（第 16 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	<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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<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。