



各 位

平成28年6月8日

不動産投資信託証券発行者名 東京都港区南青山三丁目1番31号 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 代表者名 執行役員 南

(コード番号:8973)

資産運用会社名

東京都港区南青山三丁目1番31号 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 南 問合せ先 IR・財務部長 佐 々 木 吉 弥 TEL. 03-5770-8973 (代表)

### (訂正) 2016年3月期(第21期)決算説明会資料

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が平成28年5月17日に公 表しました「2016年3月期(第21期)決算説明会資料」の一部に誤りがありましたので、下記のとおり訂正 します。

なお、本投資法人のホームページには訂正後の「2016年3月期(第21期)決算説明会資料」を掲載してい ます。

記

2016年3月期(第21期)決算説明会資料の訂正

【訂正箇所(下線にて表示)】

(1) 18ページ「住居に係る投資エリア別稼働状況」

「投資エリア別稼働率の推移」

グラフ内、2016年3月末(第21期末)における東京圏主要都市部の稼働率

訂正前:96.5% 訂正後: 96.6%

※ 上記訂正後の18ページの内容は別紙Aのとおりです。

(2) 20ページ「住居に係る長期空室住戸のリーシング状況」

「空室期間別の新規契約状況」

① 下段左側、箇条書き2つ目

訂正前:■ 右記のとおり、空室期間が100日以上経過している期末空室住戸数は、第20期末から第21期末 にかけて91戸から41戸に減少

訂正後:■ 右記のとおり、空室期間が100日以上経過している期末空室住戸数は、第20期末から第21期末 にかけて91戸から40戸に減少

- ② 下段右側「空室期間別の期末空室住戸数の推移」
- ・ 2016年3月期末 (第21期末) における空室期間100日以上の住戸数

訂正前:41戸(50戸減少) 訂正後:<u>40</u>戸(<u>51</u>戸減少)



・ 2016年3月期末 (第21期末) における空室戸数

訂正前: <u>270</u>戸(<u>65</u>戸減少) 訂正後: <u>269</u>戸(<u>66</u>戸減少)

※ 上記訂正後の20ページの内容は別紙Bのとおりです。

(3) 21ページ「住居に係る主な運用指標の状況」

「稼働賃料坪単価の動向」

・ 第20期末保有物件ベース 2016年3月期末 (第21期末) 期末坪単価

訂正前:東京圈主要都市部 <u>12,838</u>円、全体 <u>10,519</u>円 訂正後:東京圏主要都市部 12,839円、全体 10,520円

・ 第21期末保有物件ベース 2016年3月期末 (第21期末) 期末坪単価

訂正前:東京圏主要都市部 <u>12,834</u>円、全体 <u>10,535</u>円 訂正後:東京圏主要都市部 <u>12,835</u>円、全体 <u>10,536</u>円 ※ 上記訂正後の21ページの内容は別紙Cのとおりです。

(4) 53ページ「期末保有物件一覧」

・ 住居-27 エスティメゾン南麻布 2016年3月期末稼働率

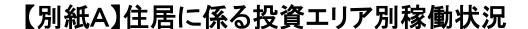
訂正前: <u>96.2</u>% 訂正後: <u>98.1</u>%

※ 上記訂正後の53ページの内容は別紙Dのとおりです。

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 : <a href="http://www.shsi-reit.co.jp/">http://www.shsi-reit.co.jp/</a>







#### 東京圏主要都市部

東京都23区で引続き高稼働を維持し、横浜・川崎 エリアも期中平均で98%を超える高稼働で推移

期中平均稼働率: 96.2% (前年同期比+0.4pt)

エリア データ

物件数 賃貸可能面積

66物件 172.475.36m<sup>2</sup>

賃貸可能戸数 5.035戸

#### 東京圏その他都市部

期初に稼働が軟調に推移するも緩やかに回復、 新規組入物件の高稼働が下支え

期中平均稼働率: **94.6%** (前年同期比△1.5<sub>pt</sub>)

エリア データ

物件数 6物件 賃貸可能面積 18.663.14m<sup>2</sup>

賃貸可能戸数 420戸

## 全国主要都市

名古屋・福岡エリアでの高稼働が寄与し、 堅調に推移した結果、期末稼働率は97.7%

期中平均稼働率: 96.6% (前年同期比△0.2pt)

エリア

物件数

34物件

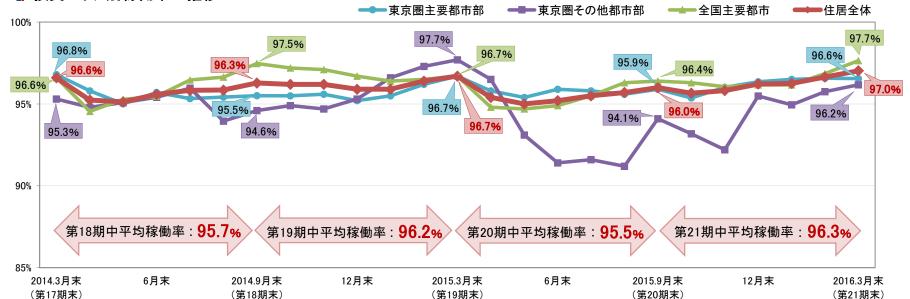
データ

賃貸可能面積 162.597.04m<sup>2</sup>

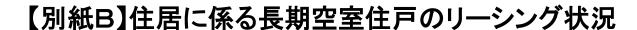
賃貸可能戸数 3.645戸

## 通常のリーシングに加え、長期空室住戸のリーシングにも注力した結果、第21期中平均稼働率は前年同期比プラス0.1ポイント

## 投資エリア別稼働率の推移



<sup>(</sup>注)上記「投資エリア別稼働率の推移」は、各月末時点に保有している住居物件を基に投資エリア区分別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「期中平均稼働率」は、 各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。なお、「エリアデータ」は、2016年3月期末(第21期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。







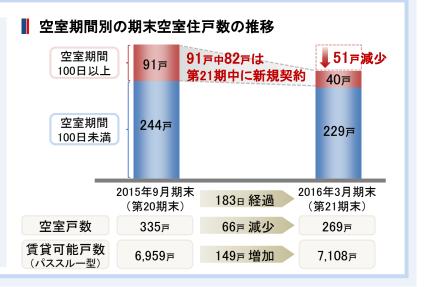
# 🛂 空室期間別の新規契約状況

		2015年9月期(第20期)					
		前テナント	)空室期間				
	全体	100日未満	00日未満 100日以上				
新規契約件数 (構成比率)	816件 (100%)	637件 179件 (78.1%) (21.9%)		36件 (4.4%)			
賃料増額合計 (件数)	1,744千円 (316件)	1,476千円 (270件)	268千円 (46件)	91千円 (3件)			
賃料減額合計 (件数)	△1,326∓円 (228件)	△719千円 (149件)	△607千円 (79件)	(23件)			
差引賃料変動額	417千円	757千円	△339千円				
従前賃料に 対する変動率	0.4%	1.0%	△1.5%	∆3.0%			

	2016年3月期(第21期)							
	全体	前テナントの解約日からの空室期間						
		100日未満	100日以上	うち200日以上				
	887件	600件	287件	78件				
,  -	(100%) (67.6%)		(32.4%)	(8.8%)				
	1,576千円	1,176千円	400千円	54千円 (1 <b>4</b> 件)				
	(327件)	(254件)	(73件)					
	△1,517千円	△608千円	△909千円	△352千円				
	(277件)	(277件) (133件)		(51件)				
L	59千円	59千円 567千円		△298千円				
	0.1%	0.8%	△1.5%	∆3.2%				

- 長期空室住戸のリーシングに注力した結果、前テナントの解約日からの 空室期間が100日以上経過している住戸の新規契約件数及び構成比率が 大幅に増加
- 右記のとおり、空室期間が100日以上経過している期末空室住戸数は、 第20期末から第21期末にかけて91戸から40戸に減少 (上記91戸のうち、82戸は第21期中に新規契約)

中長期的な観点から、長期空室住戸のリーシングの進捗は、 稼働率及び収益性の面においてプラスに作用



<sup>(</sup>注)上記「前テナントの解約日からの空室期間」において、各期中に取得した物件に係る取得時に空室であった住戸は取得日を空室期間開始日として算定しています。また、上記各期の「空室戸数」及び「賃貸可能戸数」は、住居物件のの店舗・事務所、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結している住居物件及び1棟貸しの住居物件の戸数は算定基礎に含めていません。

▼▲ 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社





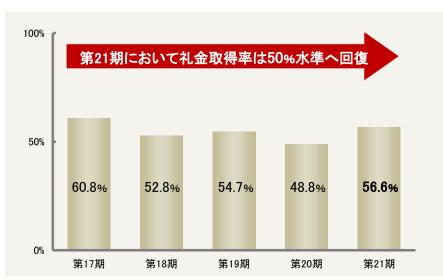
# 稼働賃料坪単価の動向

#### 第20期末保有物件ベース 第21期末保有物件ベース 2015年9月期末(第20期末) → 2016年3月期末(第21期末) 坪単価変動率 (第20期末比) 期末稼働率 期末坪単価 期末稼働率 期末坪単価 東京圏主要都市部 95.4% 12.849円 96.3% 12.839円 △0.1% 東京圏その他都市部 95.9% 7.653⊞ 0.2% 7.641<sup>™</sup> 96.1% 全国主要都市 94.5% 7.314円 96.0% 7.312円 △0.0% 全体 10.532円 95.1% 96.2% 10.520円 △0.1%

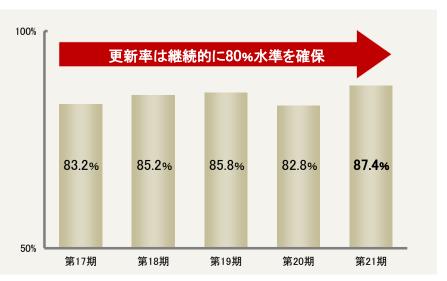
2016年3月期末(第21期末)					
期末稼働率	期末坪単価				
96.2%	12,835円				
96.0%	7,832円				
96.0%	7,312円				
96.1%	10,536円				

<sup>\*</sup> 上記「第20期末保有物件ベース」は、2016年1月28日付で譲渡したエスティメゾン今池を算定基礎より除いて算出しています。また、住居物件内の店舗・事務所の 賃料及びマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社と締結している住居物件の面積及び賃料は、算定基礎に含めていません。

# 礼金取得率の推移



# ■ 更新率の推移



(注)上記「礼金取得率」は各期中の新規契約件数のうち礼金を取得できた件数の比率を、「更新率」は各期中に更新期限が到来した住戸数のうち契約更新をした住戸数の比率を、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。





# 【別紙D】期末保有物件一覧(1)

### 積水ハウス·SI レジデンシャル投資法人

物件 番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (m <sup>°</sup> )	取得価格		期末算定	稼働率(%)		
					金額 (百万円)	比率 (%)	価額 (百万円)	2015年 9月期末	2016年 3月期末	建築時期
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	2.7	6,090	97.6	95.2	2005年2月7日
住居−3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	0.9	1,690	98.0	91.4	2004年1月16日
住居-4	エスティメゾン恵比寿 Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.0	1,890	83.8	97.8	2003年6月13日
住居−5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.4	812	96.1	93.5	2004年10月20日
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	0.7	1,490	93.2	98.7	2004年2月20日
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	0.7	1,500	98.1	97.4	2004年8月6日
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.0	2,040	95.6	96.4	2004年7月28日
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	0.7	1,490	95.8	96.4	2004年2月23日
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	1.1	2,350	94.0	99.3	2004年7月15日
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.5	1,210	100.0	100.0	1999年3月5日
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	1.1	2,000	100.0	100.0	2007年1月23日
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	0.9	1,490	89.6	95.9	2005年11月30日
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.5	1,030	97.5	97.5	2005年11月28日
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	0.7	1,150	91.4	96.9	1998年1月10日
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	0.8	1,580	92.5	100.0	2007年2月22日
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	1.4	2,830	93.9	96.1	2006年3月2日
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	0.6	1,090	89.8	93.4	2006年2月22日
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.4	879	92.9	98.3	2006年2月2日
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	0.5	1,020	95.4	100.0	2007年2月19日
住居-24	エスティメゾン五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	1.6	2,890	91.3	93.5	2006年3月2日
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	1.3	2,590	99.2	98.7	2006年8月10日
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	1.1	2,050	91.1	95.3	2006年6月23日
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	0.7	1,220	98.1	98.1	2006年8月23日
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	0.6	957	93.6	97.0	2006年8月31日
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	0.6	1,050	95.8	97.9	2006年8月10日
住居-30	エスティメゾン川崎 Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.0	1,950	93.5	97.7	2007年2月27日
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	1.4	2,660	92.6	96.8	2007年2月22日