SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

平成 27 年 11 月 30 日

各　位

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・ＳＩ　レジデンシャル投資法人
代表者名　執行役員　　南　　修
（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・ＳＩ　アセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役　　南　　修
問合せ先　ＩＲ･財務部長　　佐　々　木　吉　弥
TEL. 03-5770-8973（代表）

# 平成 28 年 3 月期（第 21 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・ＳＩ　レジデンシャル投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年 11 月 16 日付で公表した平成 28 年 3 月期（第 21 期）（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 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 28 年 3 月期（第 21 期）（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 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 6,458 | 百万円 2,701 | 百万円 2,160 | 百万円 2,158 | 円 2,120 | 円 0 |
| 今回修正予想 (B) | 百万円 6,429 | 百万円 2,683 | 百万円 2,161 | 百万円 2,158 | 円 2,120 | 円 0 |
| 増減額 (B) － (A) | 百万円 △28 | 百万円 △17 | 百万円 0 | 百万円 0 | 円 0 | 円 0 |
| 増減率 | % △0.4 | % △0.7 | % 0.0 | % 0.0 | % 0.0 | % 0.0 |

（注 1）平成 28 年 3 月期（第 21 期）：予想期末発行済投資口の総口数　1,018,110 口
（注 2）平成 28 年 3 月期（第 21 期）の運用状況に係る前回発表予想の詳細については、本投資法人が平成 27 年 11 月 16 日付で公表した「平成 27 年 9 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記載しています。
（注 4）増減率については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

〈ご参考〉平成 27 年 9 月期（第 20 期）（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日）の運用状況の実績

| | 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 27 年 9 月期（第 20 期） | 百万円 6,411 | 百万円 2,743 | 百万円 2,211 | 百万円 2,209 | 円 2,122 | 円 0 |

（注 1）平成 27 年 9 月期（第 20 期）：期末発行済投資口の総口数　1,018,110 口
（注 2）平成 27 年 9 月期（第 20 期）の運用状況の実績の詳細については、本投資法人が平成 27 年 11 月 16 日付で公表した「平成 27 年 9 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記載しています。

２.修正の理由

本投資法人は、本日別途公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(りんくう羽倉崎プラザ 他 3 物件)」に記載の通り、本日付で商業施設 4 物件の譲渡を行うことを決定して譲渡を完了しており、この譲渡による譲渡益（187 百万円（見込額））を平成 28 年 3 月期（第 21 期）に計上する予定です。

また、本投資法人は、本日別途公表したプレスリリース「借入金の返済（期限前返済）に関するお知らせ」に記載の通り､前述の商業施設 4 物件の譲渡代金を借入金の期限前返済に充当することを併せて決定しました。

これらに伴い、本投資法人が平成 27 年 11 月 16 日付で公表した「平成 27 年 9 月期決算短信（REIT)」にてお知らせした平成 28 年 3 月期（第 21 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たところ、1 口当たり予想分配金について 5%以上の差異、または営業収益について 10%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、運用状況の予想に関する前提条件に重要な変動が発生したことから、平成 28 年 3 月期（第 21 期）における運用状況の予想を修正するに至りました。

（注 1）上記予想数値は、別紙「平成 28 年 3 月期（第 21 期）の運用状況の予想の修正に関する前提条件」に記載の前提条件のもと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。

（注 2）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。

３.その他

本投資法人は、これまで租税特別措置法第 66 条の 2 に規定する先行取得土地等の税制特例を活用し、物件譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保を実施してきており、平成 27 年 9 月期（第 20 期）末時点においては 127 百万円を積み立てています。

本プレスリリースにて公表した「平成 28 年 3 月期（第 21 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において、上記「2.修正の理由」に記載する商業施設 4 物件に係る譲渡益（187 百万円（見込額））に係る内部留保の実施は前提としておらず、現時点ではかかる内部留保は予定していません。ただし、本投資法人が、今後、平成 28 年 3 月期（第 21 期）中に新規物件を取得する等の状況の変化が生じた場合には、分配金水準にも留意しつつ、当該譲渡益の一部を圧縮積立金として新たに内部留保することについても検討する方針です。

【別紙】

## 平成 28 年 3 月期（第 21 期）の運用状況の予想の修正に関する前提条件

| 項 目 | 前 提 条 件 |
|---|---|
| 計算期間 | 平成28年3月期（第21期）：平成27年10月1日～平成28年3月31日（183日） |
| 運用資産 | ・ 平成27年11月16日時点（決算公表日）において本投資法人が保有する111物件より、本日付で譲渡した商業施設4物件（以下「譲渡済商業施設」）を除いた107物件について、平成28年3月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、譲渡済商業施設については、平成28年3月期（第21期）の保有期間に係る営業収益及び営業費用を見込んでいます。なお、譲渡済商業施設の詳細については、本日別途公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(りんくう羽倉崎プラザ 他3物件)」をご参照ください。<br>・ 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 | ・ 譲渡済商業施設の譲渡により発生した譲渡益（187百万円）による増収を見込んでいます。<br>・ 賃貸事業収入については、平成27年10月末日現在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。<br>・ 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。<br>・ 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27年10月末日現在における情報に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。<br>・ 管理業務費は、約592百万円を想定しています。<br>・ 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28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370百万円想定しています。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28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1百万円を想定しています。<br>・ 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。<br>・ 減価償却費については、付随費用及び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1,437百万円を想定しています。 |
| 営業外費用 | ・ 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、総額約501百万円を想定しています。<br>・ 投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却は、総額約22百万円を想定しています。 |

| 項 目 | 前 提 条 件 |
|---|---|
| 有利子負債比率 | ・ 本日別途公表したプレスリリース「借入金の返済（期限前返済）に関するお知らせ」の通り、平成28年3月期中に返済期限が到来する借入金8,200百万円について、平成27年12月7日付で全額期限前返済を行うことを前提としています。<br>・ 上記の期限前返済の実施後、本投資法人は、93,609百万円の有利子負債残高（短期借入金1,200百万円、長期借入金77,909百万円（うち１年内返済予定の長期借入金2,800百万円）及び投資法人債14,500百万円）を有することとなります。<br>・ 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51.3%程度となる見込みです。<br>・ 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第二位を四捨五入しています。<br>有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100 |
| 発行済投資口の総口数 | ・ 本書の日付現在の1,018,110口を前提としており、その後、平成28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。<br>・ 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<br>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の支払）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。<br>・ 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。 |

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/