

平成 25 年 4 月 4 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
 及び平成 25 年 9 月期 (第 16 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 11 月 15 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。また、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 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 3,961	百万円 1,866	百万円 1,423	百万円 1,421	円 10,370	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 4,038	百万円 1,905	百万円 1,431	百万円 1,429	円 10,430	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 76	百万円 39	百万円 8	百万円 8	円 60	円 0
増減率	1.9 %	2.1 %	0.6 %	0.6 %	0.6 %	0.0 %

- (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) の運用状況に係る前回発表予想の詳細につきましては、平成 24 年 11 月 15 日付で公表の「平成 24 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 25 年 3 月期 (第 15 期) の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期 (第 16 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

2. 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

	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 9 月期 （第 16 期）	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

（注 1）平成 25 年 9 月期（第 16 期）：予想期末発行済投資口数 160,000 口

* 本日現在の発行済投資口数 137,070 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 21,430 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 1,500 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 9 月期（第 14 期）の運用状況の実績（平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 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 9 月期 （第 14 期）	百万円 3,567	百万円 1,663	百万円 1,193	百万円 1,191	円 10,351	円 0

（注 1）平成 24 年 9 月期（第 14 期）：期末発行済投資口数 115,070 口

（注 2）平成 24 年 9 月期（第 14 期）の運用状況の実績の詳細につきましては、平成 24 年 11 月 15 日付で公表の「平成 24 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表示しています。

3. 公表の理由

本投資法人が、平成 24 年 11 月 15 日付で公表の「平成 24 年 9 月期決算短信（REIT）」にてお知らせした平成 25 年 3 月期（第 15 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 9 月期決算短信（REIT）」公表後本日現在までに住居 6 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等を主な要因として、平成 25 年 3 月期（第 15 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、資産規模の更なる拡大により、本投資法人の事業価値及び投資主利益の最大化を目指して、新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。）（注 2）の購入資金に充当すること等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 9 月期（第 16 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 25 年 3 月期（第 15 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 9 月期（第 16 期）の運用状況の予想を公表するものです。

（注 1）住居 6 物件の取得の詳細につきましては、平成 25 年 2 月 8 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（ブリュス千石、ブリュス代沢、ブルス戸越）」、平成 25 年 2 月 15 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（瓦町フラッツ、ケンジントンマンション西天満）」及び平成 25 年 2 月 25 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（ミルム白金台）」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（エステイメゾン東新宿 他 11 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 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 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、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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期（第 16 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）をご覧ください。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

- * 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 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期（第 16 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。

【別紙】

**平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正
及び平成 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 3 月期（第 15 期）：平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日（182 日） 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"> 本日現在において本投資法人の保有する 77 物件（以下「取得済物件」といいます。）に、平成 25 年 5 月 1 日に取得予定の 12 物件（エステイメゾン東新宿、エステイメゾン元麻布、エステイメゾン都立大学、エステイメゾン武蔵小山Ⅱ、エステイメゾン中野、エステイメゾン新中野、エステイメゾン中野富士見町、エステイメゾン哲学堂、エステイメゾン高円寺、エステイメゾン押上、エステイメゾン赤羽及びエステイメゾン王子（注））（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた 89 物件について、平成 25 年 9 月期（第 16 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 25 年 2 月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、また、取得予定資産については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 25 年 2 月末現在又は取得時点における情報に基づき、また、取得予定資産については、現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 25 年 3 月期（第 15 期）において約 335 百万円を、平成 25 年 9 月期（第 16 期）において約 403 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 25 年 3 月期（第 15 期）において約 179 百万円を、平成 25 年 9 月期（第 16 期）において約 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。不動産等の取得原価に算入すること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、平成 25 年 3 月期（第 15 期）において約 39 百万円を、平成 25 年 9 月期（第 16 期）において約 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、平成 25 年 3 月期（第 15 期）において約 853 百万円を、平成 25 年 9 月期（第 16 期）において約 1,015 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 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期（第 16 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。

項目	前提条件
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、平成 25 年 3 月期（第 15 期）において約 441 百万円を、平成 25 年 9 月期（第 16 期）において約 479 百万円を想定しています。 平成 24 年 10 月に実施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 25 年 3 月期（第 15 期）において約 8 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 25 年 3 月期（第 15 期）において約 22 百万円を、平成 25 年 9 月期（第 16 期）において約 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、本日現在、71,434 百万円の有利子負債総額（長期借入金：65,075 百万円（うち 1 年内返済予定長期借入金：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）を有しており、LTV（総資産ベース有利子負債比率。以下同じです。）は 53.5%と試算されます。 平成 25 年 5 月 1 日に取得予定の取得予定資産の購入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 9 月期（第 16 期）において、平成 25 年 8 月に返済期限が到来する借入金 8,000 百万円的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。 取得予定資産の取得後における LTV は、上記新投資口の発行及び新規借入れにより、一定程度低下することが見込まれ、50%から 51%程度にまで引き下げられると試算しています。 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。 $LTV = \text{有利子負債総額（見込額）} \div \text{総資産額（見込額）} \times 100$
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 137,070 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（21,430 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 1,500 口）による新規発行予定の投資口数の上限の合計 22,930 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 9 月期（第 16 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）本日現在の取得予定資産 12 物件の物件名称は、それぞれ「プルズ東新宿」、「プルズ元麻布」、「プルズ都立大学」、「プリュス武蔵小山」、「プリュス中野」、「プリュス新中野」、「プルズ中野富士見町」、「プリュス哲学堂」、「プルズ高円寺」、「プルズ押上」、「プリュス赤羽」及び「プリュス王子」ですが、取得予定後の平成 25 年 6 月 1 日付で物件名称のブランド名を「エステイメゾン」に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 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期（第 16 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。