
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

2015年11月30日付プレスリリース 補足説明資料

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・コジマ×ビックカメラ上福岡店・ジョイスクエア湯河原・ベルプラザショッピングセンター)



2015年11月30日



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人
Sekisui House SI Residential Investment Corporation

目次

・ 商業施設4物件の譲渡の概要	3
・ 住居及び商業施設に係る資産規模等の推移	4
・ 商業施設4物件譲渡による効果及び意義	5
・ 2016年3月期(第21期)予想分配金への影響	6
・ 今後の方針	7
・ 積水ハウスグループが企画・開発・保有する住居物件	8
・ (ご参考)本書の日付現在保有する商業施設の概要等	9
・ ポートフォリオマップ	10

- ◇ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- ◇ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- ◇ 本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- ◇ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◇ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- ◇ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

商業施設4物件の譲渡の概要

2014年6月 投資主総会における規約の一部変更により、投資対象を住居のみとし、既存商業施設については時機を見て売却を検討する旨の方針を公表



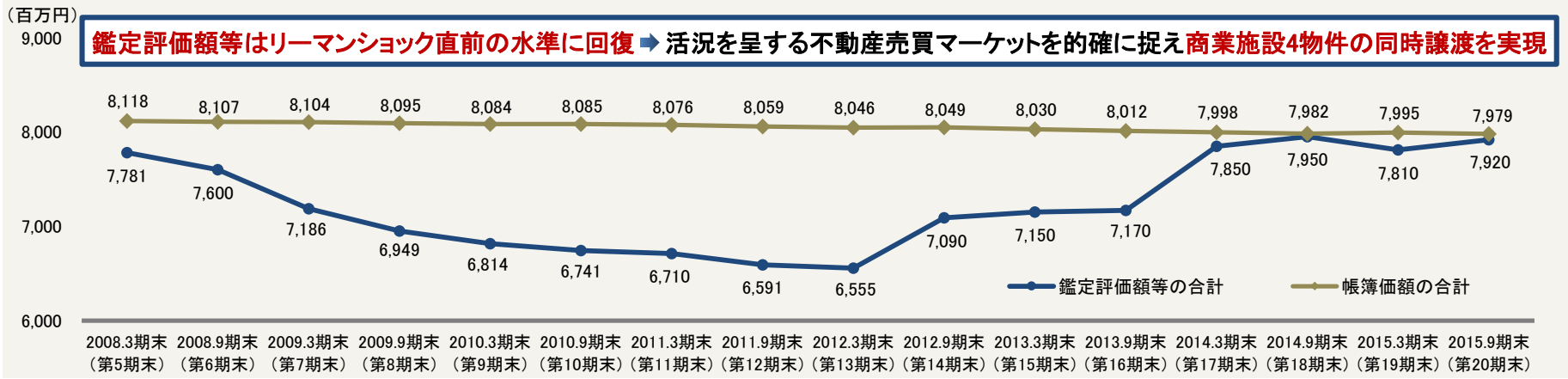
今般の商業施設4物件の譲渡により、
住居比率は**4.1%向上し97.1%へ**

譲渡資産(商業施設4物件)の概要 (以下の商業施設4物件を合計8,500百万円で譲渡し、譲渡益187百万円を獲得見込み)

物 件 名	りんくう羽倉崎プラザ	コジマ×ビックカメラ上福岡店	ジョイスクエア湯河原	ベルプラザショッピングセンター
外 観 写 真				
所 在 地	大阪府泉南郡	埼玉県ふじみ野市	神奈川県足柄下郡	長野県上田市
取 得 価 格	3,624百万円	1,300百万円	1,810百万円	1,355百万円
帳 簿 価 額	3,653百万円	1,247百万円	1,699百万円	1,374百万円
鑑 定 評 価 額	4,010百万円	1,140百万円	1,580百万円	1,190百万円
築 年 数	- (底地)	19.1年	9.1年	22.5年 (4棟平均)
エンドテナント数	2 (核テナント:コーナン)	1 (テナント:コジマ)	7 (核テナント:ノジマ)	5 (核テナント:ツルヤ)

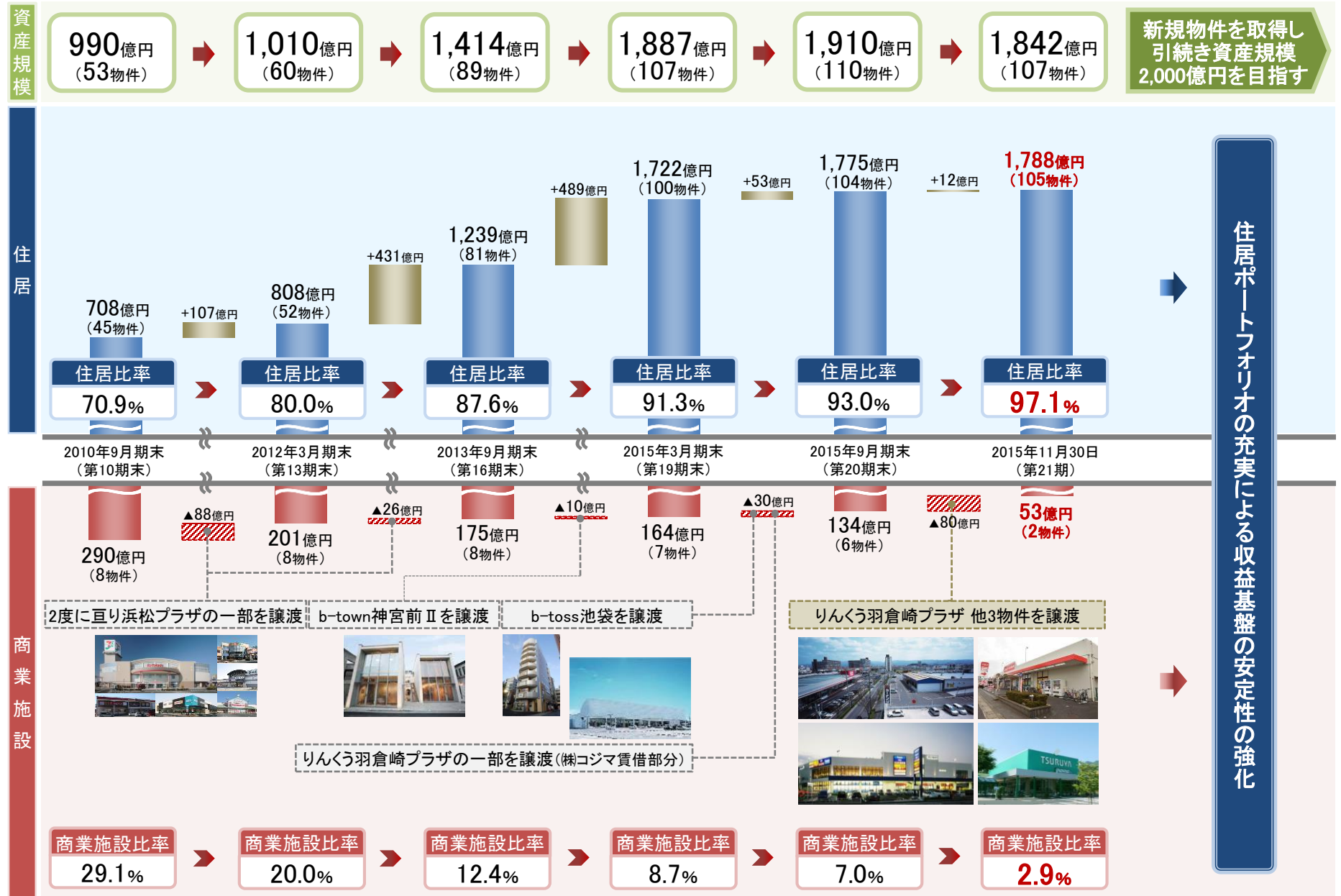
(注) 上記譲渡資産に係る「帳簿価額」は譲渡日時点における見込値を、「鑑定評価額」は2015年9月期末(第20期末)を価格時点とする不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額を、「平均築年数」は本書の日付現在を基準日とした築年数を、それぞれ百万円未満及び小数第二位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

譲渡資産(商業施設4物件合計)に係る鑑定評価額等及び帳簿価額の推移



(注) 上記譲渡資産に係る「鑑定評価額等」は各時点を価格時点とする不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額の合計を、「帳簿価額」は各時点における貸借対照表計上額の合計を、それぞれ記載しています。

住居及び商業施設に係る資産規模等の推移



(注) 上記「資産規模」、「住居比率」及び「商業施設比率」は、各用途の取得価格を基礎として算出のうえ、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、2012年3月30日付及び2014年2月28日付でそれぞれ住居1物件を譲渡しています。

商業施設4物件譲渡による効果及び意義

既存商業施設ポートフォリオへの影響（アセット面）

	譲渡前	効果	譲渡後
既存商業施設物件数	6物件	△4物件	2物件
東京圏主要都市部 所在物件数	1物件	—	1物件
上記以外のエリア 所在物件数	5物件	△4物件	1物件
上記のうち、核テナント 比率50%超物件数	3物件	△3物件	—
既存商業施設平均築年数	14.7年	△1.2年	13.5年
既存商業施設含み損益額	△16億円	△0.59億円	△15億円

本投資法人が保有する既存商業施設特有のリスクの低減による収益基盤の安定性強化

- 景気動向や人口動態等の影響を受けやすい地方・郊外型商業施設4物件（うち核テナント比率50%超物件数：3物件）の譲渡により、**将来における運用リスクを低減**
- 平均築年数の低下及び含み損が生じている物件の譲渡により、**将来における修繕コスト増加リスク及び減損リスクを低減**

（注）「核テナント比率50%超物件数」とは、1エンドテナント当たりの月額貸室賃料又は地代の比率が、当該物件の月額貸室賃料又は地代の合計の50%超となる物件数を意味します。また、「既存商業施設含み損益額」は2015年9月期末（第20期末）時点の数値を基に記載しています。

財務基盤への影響（デット面）

	譲渡前	効果	譲渡後
有利子負債総額	1,018億円	△82億円	936億円
総資産LTV	51.8%	△2.1%	49.7%
借入余力（概算）	139億円	+80億円	219億円

譲渡代金を活用した既存借入金総額82億円の期限前返済を2015年12月7日付で実施予定

- 総資産LTVの引下げによる**財務基盤の強化**及び将来における新規物件の取得時における**借入余力が拡大**

（注）譲渡後における「総資産LTV」は、期限前返済実施予定日である2015年12月7日時点における有利子負債総額を同時点における総資産見込額で除して算出し、記載しています。なお、借入余力の前提については、7ページをご参照ください。

1口当たりNAV等への影響（エクイティ面）

	譲渡前	効果	譲渡後
1口当たりNAV	101,898円	+54円	101,952円
内部留保累計額	1.27億円	修正なし	1.27億円

譲渡4物件合計での含み損0.59億円が、今般の譲渡により顕在化しなかったことにより、1口当たりNAVが増加見込み

- 譲渡4物件合計で2015年9月期末（第20期末）の**鑑定評価額を超える価格での譲渡を実現した効果**

（注）「1口当たりNAV」は、2015年9月期末（第20期末）時点におけるNAV及び譲渡資産4物件に係る譲渡日時点の含み損益（概算値）を基に算出して記載しています。

2016年3月期(第21期) 予想分配金への影響

商業施設4物件の同時譲渡により譲渡益を獲得する見込み（一部物件に係る含み損の顕在化による分配金へのマイナス影響を抑制）

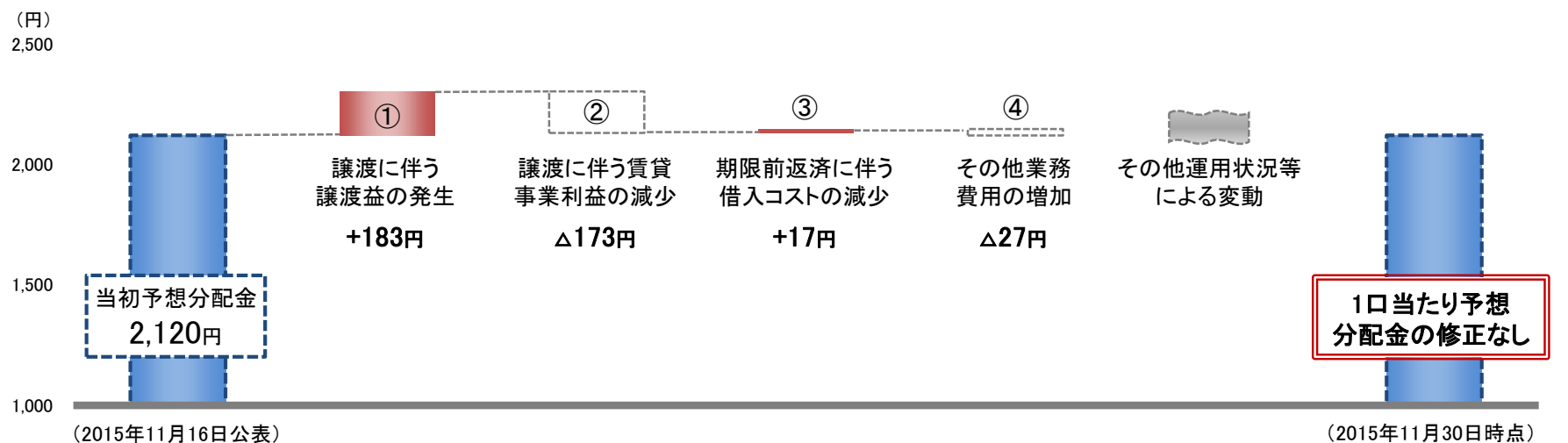
$$\begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡損益の合計} \\ \hline \mathbf{+187}_{\text{百万円}} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡価格の合計} \\ \hline \mathbf{8,500}_{\text{百万円}} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{帳簿価額の合計(見込額)} \\ \hline \mathbf{7,974}_{\text{百万円}} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡経費の合計(見込額)} \\ \hline \mathbf{338}_{\text{百万円}} \\ \hline \end{array}$$

譲渡益の獲得により、2016年3月期(第21期)の譲渡に伴う賃貸事業利益減少分はカバー出来る想定

現時点において、2015年11月16日付で公表した2016年3月期(第21期)の1口当たり予想分配金2,120円について修正はなし

2015年11月16日に公表した当初予想からの変動要因

変動要因（当初予想比）		1口当たり分配金への影響
商業施設4物件の譲渡	① 譲渡益の発生 約187百万円（譲渡諸経費考慮後概算値）	+183円
	② 賃貸事業利益の減少 約176百万円（譲渡日～2016年3月31日（約4か月分））	△173円
譲渡代金による期限前返済	③ 第21期借入コストの減少 約17百万円	+17円
その他	④ その他業務費用の増加 約28百万円	△27円



今後の方針について

2016年9月期(第22期)に想定される分配金減少要因に対応するとともに、ポートフォリオの安定性及び収益基盤の強化を推進



中長期的な観点から安定的な分配金水準を確保しつつ、更なる向上を目指す

分配金マネジメントの具体的な施策

借入余力

LTVの上限の目処55%まで借入れを実施した場合 **219**億円(概算)

フリーキャッシュフロー

保有物件の減価償却を通じたキャッシュフローの内部留保 年間**28**億円(概算)

圧縮積立金

先行取得土地等の税制特例を活用した物件売却益の内部留保 合計**1.27**億円

機動的な資金調達による外部成長を推進

- 次ページ記載の積水ハウスグループとの物件パイプラインの活用が中心
- 保守的なLTVコントロールを行うため、併せて最適な資金調達手段を検討

物件競争力の維持・向上のため、資本的支出に活用することを優先

- 手許資金の状況に応じ、物件取得資金に活用することも併せて検討
- 一時的に分配金が大幅に減少する場合、利益超過分配金としての活用を検討

今後の安定的な分配金水準の確保に資する諸施策に活用

- 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、今般の譲渡に伴う譲渡益に関しても、分配金水準に配慮しつつ、内部留保の実施を検討

(注)「フリーキャッシュフロー」は、2016年3月期(第21期)運用資産107物件の想定年間減価償却費を基礎として算定し記載しています。

2016年9月期(第22期)に想定される主な分配金変動要因

変動要因 (第21期修正予想比)		1口当たり分配金への影響
増加要因	■ 期限前返済実施予定の借入金に係る第21期に計上した借入コストの減少 約21百万円	+21円
	■ 譲渡した商業施設4物件に係る主な一般管理費の減少 約50百万円	+49円
減少要因	■ 譲渡した商業施設4物件に係る譲渡益の剥落及び賃貸事業利益の減少 約213百万円	△209円
	■ 2015年1月以降に取得した住居物件等に係る固定資産税等の増加 約28百万円	△27円

スポンサー

積水ハウス
開発事業部



資産運用会社

積水ハウス・SI アセットマネジメント
不動産投資部

12物件全てが**東京圏主要都市部**(うち**11**物件が**東京都23区**)に立地

積水ハウスが定期的に物件企画会議を開催

資産運用会社がオブザーバーとして参加

積水ハウスがその物件企画会議を踏まえ「プライムメゾン」を企画・開発

Prime Maison

竣工済物件

5物件 総戸数**577**戸

建築中物件(建築確認済み)

4物件 総戸数**456**戸

企画中物件

3物件



プライムメゾン
横濱日本大通
(神奈川県横浜市)
総戸数137戸
<2014年6月竣工>



プライムメゾン
渋谷
(東京都渋谷区)
総戸数70戸
<2014年7月竣工>



プライムメゾン
初台
(東京都渋谷区)
総戸数106戸
<2014年12月竣工>



プライムメゾン
白金高輪
(東京都港区)
総戸数147戸
<2015年6月竣工>



(仮称)プライムメゾン
白金台タワー
(東京都品川区)
総戸数220戸



(仮称)プライムメゾン
大塚
(東京都豊島区)
総戸数145戸

全て
東京都
23区

積水ハウスが保有する上記取組み以外の「プライムメゾン」一例

Prime Maison



プライムメゾン
御殿山ウエスト
(東京都品川区)
総戸数26戸
<2011年1月竣工>

積和不動産各社が企画・開発又はその価値を認めて保有する「マスト」シリーズの一例

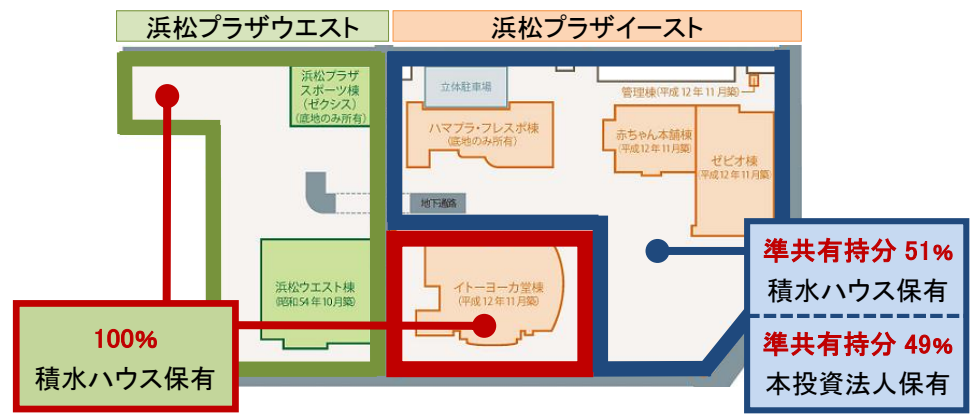

MAST



グランマスト萱場
(愛知県名古屋)
総戸数27戸
<2012年2月竣工>

(注) 本ページに記載の物件に関しては、本書の日付現在において本投資法人による具体的な取得の予定はありません。なお、「建築中物件」として掲載の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。また、「総戸数」とは住居以外を用途とする戸数も含む数値です。

(ご参考)本書の日付現在保有する商業施設の概要等

物件名	<p style="text-align: center;">浜松プラザ</p>  <p style="text-align: center;">b-town南青山</p>	
所在地	静岡県浜松市	東京都港区
テナント数(業種)	4 (小売業、サービス業)	7 (小売業、サービス業等、住居(3戸))
取得価格	3,820百万円	1,530百万円
帳簿価額	3,631百万円 (2015年9月末日時点)	1,501百万円 (2015年9月末日時点)
鑑定評価額	2,440百万円 (2015年9月末日時点)	1,140百万円 (2015年9月末日時点)
NOI利回り	3.8% (第20期実績/取得価格ベース)	3.4% (第20期実績/取得価格ベース)
取得時以降の経緯	<p>2005年7月 上場時に旧スポンサーの関係会社より、旗艦物件として取得 2012年3月 イーストエリア準共有持分51%及びウエストエリア全持分を譲渡 2013年9月 イーストエリアイトーヨーカ堂棟全持分譲渡 (イトーヨーカ堂棟において、(株)イトーヨーカ堂が運営していた店舗は2015年1月18日付で閉店)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>本書の日付現在において、イーストエリアのハマプラ・フレスポ棟(底地)、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟及び管理棟に係る準共有持分49%のみ保有</p>	<p>2006年5月 旧スポンサーのグループ会社より取得</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>本書の日付現在において、継続保有</p>

当面の方針

イトーヨーカ堂棟の後継テナントは決定し、準共有者である積水ハウス及び後継テナントとの間で出店計画が協議中。**施設全体のバリューアップを図る**

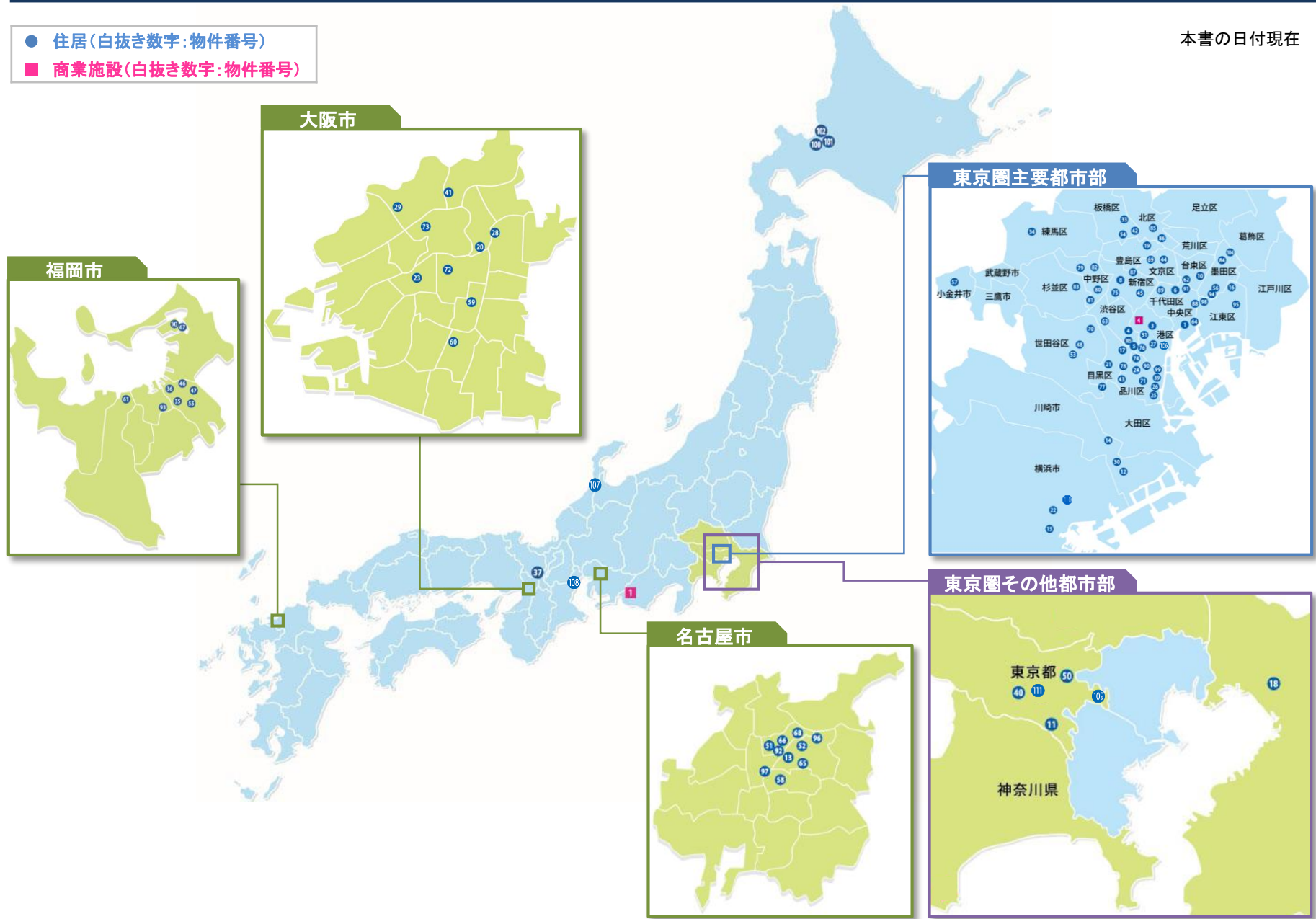
引続き、安定運用に努めるとともに**時機を見て譲渡の判断の検討を行う**

(注) テナント数及びテナント業種は、本書の日付現在におけるテナント数及びテナント業種を記載しています。

ポートフォリオマップ(1)

本書の日付現在

- 住居(白抜き数字:物件番号)
- 商業施設(白抜き数字:物件番号)



ポートフォリオマップ(2)

東京圏主要都市部

住居	
住居-1	エステメゾン銀座
住居-3	エステメゾン麻布永坂
住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ
住居-5	エステメゾン恵比寿
住居-6	エステメゾン神田
住居-8	エステメゾン北新宿
住居-10	エステメゾン浅草駒形
住居-12	エステメゾン川崎
住居-14	エステメゾン新川崎
住居-15	エステメゾン横浜
住居-16	エステメゾン亀戸
住居-17	エステメゾン目黒
住居-19	エステメゾン巣鴨
住居-21	エステメゾン目黒本町
住居-22	エステメゾン白楽
住居-24	エステメゾン五反田
住居-25	エステメゾン大井仙台坂
住居-26	エステメゾン品川シーサイド
住居-27	エステメゾン南麻布
住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ
住居-31	エステメゾン麻布十番
住居-33	エステメゾン板橋本町
住居-34	エステメゾン大泉学園
住居-39	エステメゾン東品川
住居-42	エステメゾン板橋区役所前
住居-43	エステメゾン武蔵小山
住居-44	エステメゾン千駄木
住居-45	エステメゾン四谷坂町
住居-48	エステメゾン三軒茶屋
住居-53	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ
住居-54	エステメゾン板橋C6
住居-56	エステメゾン錦糸町
住居-57	エステメゾン武蔵小金井
住居-62	エステメゾン秋葉原
住居-63	エステメゾン笹塚
住居-64	プライムメゾン銀座イースト

住居	
住居-69	エステメゾン千石
住居-70	エステメゾン代沢
住居-71	エステメゾン戸越
住居-74	エステメゾン白金台
住居-75	エステメゾン東新宿
住居-76	エステメゾン元麻布
住居-77	エステメゾン都立大学
住居-78	エステメゾン武蔵小山Ⅱ
住居-79	エステメゾン中野
住居-80	エステメゾン新中野
住居-81	エステメゾン中野富士見町
住居-82	エステメゾン哲学堂
住居-83	エステメゾン高円寺
住居-84	エステメゾン押上
住居-85	エステメゾン赤羽
住居-86	エステメゾン王子
住居-87	プライムメゾン早稲田
住居-88	プライムメゾン八丁堀
住居-89	プライムメゾン神保町
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト
住居-91	マストライフ秋葉原
住居-94	エステメゾン錦糸町Ⅱ
住居-95	エステメゾン大島
住居-98	プライムメゾン森下
住居-99	プライムメゾン品川
住居-104	マストライフ八広
住居-105	プライムメゾン恵比寿
住居-106	エステメゾン芝浦
住居-110	エステメゾン港北綱島
その他信託不動産(商業施設)	
商業-4	b-town南青山

東京圏其他都市部

住居	
住居-11	エステメゾン町田
住居-18	エステメゾン八千代緑が丘
住居-40	エステメゾン八王子みなみ野
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜
住居-109	エステメゾンつつじヶ丘
住居-111	マストライフ日野
全国主要都市	
住居	
住居-13	エステメゾン今池
住居-20	エステメゾン京橋
住居-23	エステメゾン南堀江
住居-28	エステメゾン城東
住居-29	エステメゾン塚本
住居-35	エステメゾン天神東Ⅰ
住居-36	エステメゾン天神東Ⅱ
住居-37	エステメゾン四条西洞院
住居-41	エステメゾン西中島
住居-46	エステメゾン博多東
住居-47	エステメゾン上呉服
住居-51	プライムメゾン東桜
住居-52	プライムメゾン萱場公園
住居-55	マスト博多
住居-58	プライムメゾン御器所
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘
住居-60	プライムメゾン北田辺
住居-61	プライムメゾン百道浜
住居-65	プライムメゾン高見
住居-66	プライムメゾン矢田南
住居-67	プライムメゾン照葉
住居-68	エステメゾン東白壁
住居-72	エステメゾン瓦町
住居-73	エステメゾン西天満
住居-92	エステメゾン葵

全国主要都市

住居	
住居-93	エステメゾン薬院
住居-96	プライムメゾン富士見台
住居-97	エステメゾン鶴舞
住居-100	プライムメゾン大通公園
住居-101	プライムメゾン南2条
住居-102	プライムメゾン鴨々川
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク
住居-107	グランマスト金沢西泉
住居-108	グランマスト鶴の森
その他信託不動産(商業施設)	
商業-1	浜松プラザ



SEKISUI HOUSE



SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人