

積水ハウス・SI 投資法人

平成 22 年 7 月 27 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 坂 本 光 司
 (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 坂 本 光 司
 問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義
 TEL. 03-5215-8973 (代表)

財務基盤の安定化推進に向けた取組みに関するお知らせ

積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人がその資産の運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成 22 年 5 月 17 日付で公表した平成 22 年 3 月期（第 9 期）決算説明会資料にて「新たなステージにおける成長戦略」を掲げ、当面の戦略目標として「分配金水準 10,000 円台への早期回復」を目指し、スポンサーである積水ハウス株式会社との協働により、財務基盤の安定化に向けた取組み（以下「本取組み」といいます。）を推進してまいりました。本日までの本取組みの内容に関する詳細は、本日別途公表しております「資金の借入れ及び借入金の返済（一部期限前返済）に関するお知らせ」及び「担保権解除に関するお知らせ」に記載のとおりですが、本取組みの特徴に関する総括的なご説明として、改めて下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本取組みにおけるリファイナンスの概要

(1) 返済対象となる借入金

	契約	借入先	借入残高 (百万円)	本日現在 適用利率 (固定/変動)	借入期間 (注)	担保の 有無
短期借入金	平成 21 年 7 月 28 日付 タームローン契約	株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行	3,000	1.42462% (変動)	1 年	有担保
	平成 22 年 2 月 23 日付 タームローン契約	<貸付 (A)> 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社	4,542	1.42462% (変動)	6 か月	有担保
1 年内 返済予定の 長期借入金	平成 20 年 3 月 25 日付 タームローン契約	株式会社横浜銀行	550	0.82462% (変動)	2 年 4 か月	有担保
	平成 19 年 7 月 31 日付 タームローン契約	<貸付 (A)> 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ 銀行	6,587	1.80000% (固定)	3 年	有担保
合 計			14,679			

(注1) 借入期間は、各借入金の借入日から返済予定日（期限前返済予定日を含む。）までの期間を示しています。

(注2) 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

積水ハウス・SI 投資法人

(2) 上記 (1) の返済原資に充当予定の借入金

	契約	借入先	借入金額 (百万円)	本日現在 適用利率 (固定/変動)	借入期間 (注)	担保の 有無
長期借入金	平成 22 年 7 月 27 日付 個別ローン契約	株式会社池田泉州銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 三菱UFJ 信託銀行株式会社 株式会社山口銀行 株式会社りそな銀行	10,137	未定 (固定)	3 年 7 ヶ月	無担保 無保証
	平成 22 年 7 月 27 日付 個別ローン契約	株式会社七十七銀行 株式会社広島銀行 株式会社三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行株式会社	4,542	未定 (変動)	2 年 6 ヶ月	無担保 無保証
合 計			14,679			

(注1) 借入期間は、各借入金の借入予定日から返済予定日までの期間を示しています。

(注2) 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

2. 本取組みの特徴

本投資法人は、前述のとおりスポンサーの強みを活かした「新たなステージにおける成長戦略」を掲げており、当該成長戦略の実行においては、本投資法人が本格的な成長を遂げる準備段階としてその財務基盤をより強固なものにする必要があるという認識のもと、フェーズを2つに分け、本日現在、「財務基盤の安定化推進を最優先」することを運用方針とするフェーズⅠの取組みに注力しております。

本日公表した本取組みは、当該フェーズⅠの財務戦略の一環として進めてまいりましたが、その進捗状況として本取組みの特徴を、以下のとおりご説明いたします。

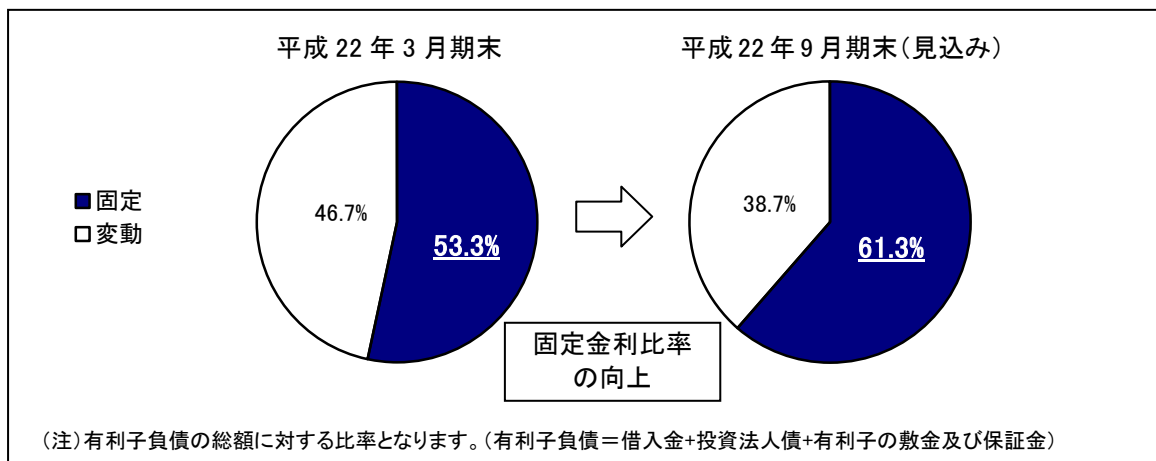
(1) 全借入金の無担保無保証化

本投資法人の平成22年3月期末現在における借入金に対しては、全て担保権を設定しており、平成22年3月期末の運用資産の取得価格総額に対する担保提供物件の取得価格の割合は88.4%に達しておりましたが、本取組みにより既存タームローンに対する担保権は全て解除され、平成22年9月期末における借入金は、全て無担保無保証となる予定です。これにより、フェーズⅠの財務戦略目標は実現する見込みです。

(2) 金利の固定化

本投資法人の有利子負債総額のうち固定金利が適用される有利子負債額の割合は、平成22年3月期末現在で53.3%でしたが、本取組みにより平成22年9月期末において61.3%となる見込みです。これにより、フェーズⅠの財務戦略目標に到達する見込みですが、引き続き60%～80%を目途として最適な固定金利比率を維持してまいります。

固定金利・変動金利比率

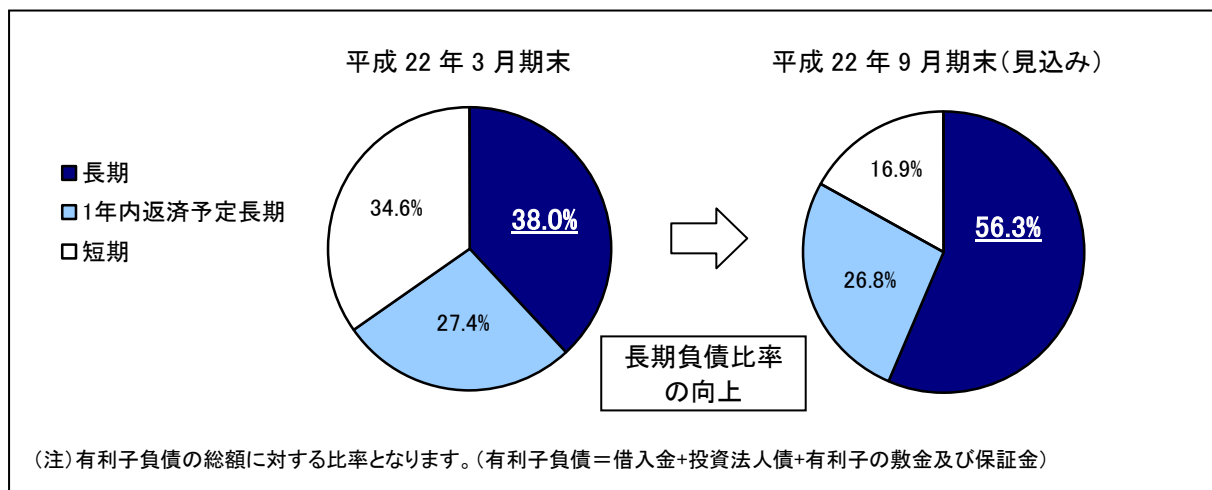


積水ハウス・SI 投資法人

(3) 借入期間の長期化

本投資法人の有利子負債総額のうち借入期間が1年以上である長期有利子負債額（1年内返済予定の長期借入金を除きます。）の割合は、平成22年3月期末現在で38.0%でしたが、本取組みにより平成22年9月期末において56.3%となる見込みです。これにより、平均残存借入期間が平成22年3月期末現在の1.1年から平成22年9月期末で1.6年となる見込みであり、財務の安定性が向上しますが、翌期以降のリファイナンスを長期借入とすることで、フェーズⅠの財務戦略目標である長期負債比率80%～90%への向上を推進してまいります。

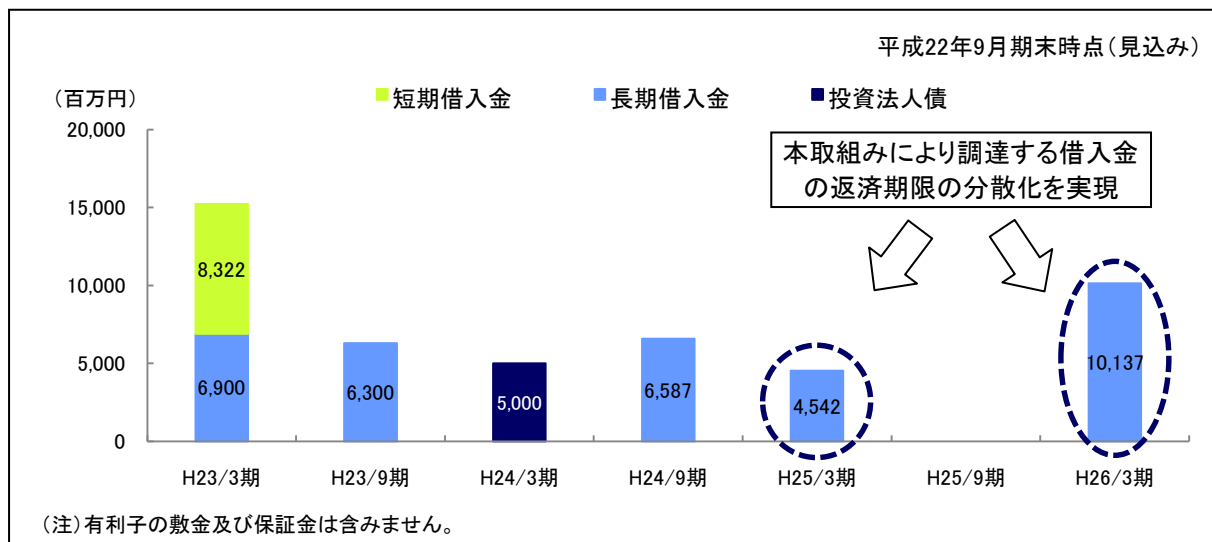
借入期間の長期・短期比率



(4) 返済期限の分散化

本取組みによるリファイナンス総額約14,679百万円のうち、10,137百万円の借入期間は3年7か月、約4,542百万円の借入期間は2年6か月となる予定です。これにより、フェーズⅠの財務戦略目標である返済期限の分散化が一定程度実現する見込みですが、引き続き返済期限の分散化を推進してまいります。

返済期限の分散状況



積水ハウス・SI 投資法人

(5) バンクフォーメーションの強化

本投資法人は、積水ハウス株式会社との連携のもと本取組みにより新規の借入先として6金融機関との取引を開始することとなりました。これにより、フェーズⅠの財務戦略目標であるメガバンクを中心とした有力国内金融機関からなるバンクフォーメーションの更なる強化が実現する見込みであり、今後も当該バンクフォーメーションの維持・強化に注力してまいります。

金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

平成 22 年 3 月期末		
金融機関	残高	比率
みずほコーポレート銀行	11,151 百万円	25.0%
三井住友銀行	9,292 百万円	20.8%
住友信託銀行	5,990 百万円	13.4%
あおぞら銀行	5,916 百万円	13.3%
農林中央金庫	3,852 百万円	8.6%
日本政策投資銀行	2,941 百万円	6.6%
中央三井信託銀行	2,441 百万円	5.5%
三菱東京UFJ銀行	1,541 百万円	3.5%
りそな銀行	950 百万円	2.1%
横浜銀行	550 百万円	1.2%
借入金総額	44,626 百万円	100.0%



平成 22 年 9 月期末(見込み)		
金融機関	残高	比率
みずほコーポレート銀行	9,338 百万円	21.8%
三井住友銀行	9,279 百万円	21.7%
農林中央金庫	3,852 百万円	9.0%
住友信託銀行	3,500 百万円	8.2%
日本政策投資銀行	2,941 百万円	6.9%
三菱東京 UFJ 銀行	2,800 百万円	6.5%
三菱 UFJ 信託銀行(新)	2,342 百万円	5.5%
りそな銀行	2,250 百万円	5.3%
あおぞら銀行	1,500 百万円	3.5%
中央三井信託銀行	1,500 百万円	3.5%
みずほ信託銀行(新)	1,484 百万円	3.5%
池田泉州銀行(新)	500 百万円	1.2%
七十七銀行(新)	500 百万円	1.2%
広島銀行(新)	500 百万円	1.2%
山口銀行(新)	500 百万円	1.2%
借入金総額	42,788 百万円	100.0%

有力国内金融機関からなるバンクフォーメーションに、新規に 6 金融機関が参加

3. 今後の見通し

本取組みのリファイナンスにかかる借入コストにつきましては、融資関連手数料も含め、上記 1. (1)の返済対象となる借入金の借入コストと比較し削減される見込みです。

なお、平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）に含まれる本取組みのリファイナンスにかかる借入期間は短期間であることから、平成22年5月14日付で公表した平成22年9月期における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はございません。

以 上

＊ 本資料の配布先 ： 兜クラブ、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/>