

積水ハウス・S I 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・S I 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・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 修
問合せ先 IR・財務部長 佐々木吉弥
TEL. 03-5770-8973 (代表)

借入金の返済（期限前返済）に関するお知らせ

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり既存借入金について期限前返済（以下「本返済」といいます。）を行うことを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 借入金の返済

(1) 本返済の内容

① 返済予定金額： 8,200,000,000 円

(注) 詳細については、後記「(2) 本返済の対象となる借入金の内容」をご参照ください。

② 返済予定日： 平成 27 年 12 月 7 日

③ 返済原資： 手許資金

(注) 本日付で譲渡を行った商業施設 4 物件の譲渡代金を本返済に充当します。なお、商業施設 4 物件の譲渡の詳細については、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。

(2) 本返済の対象となる借入金の内容

本返済の対象となる借入金の内容は以下のとおりです。なお、本返済の対象となる借入金のうち、平成 27 年 1 月 9 日付で締結した個別ローン契約に基づく借入金は総額 28 億円ですが、そのうち一部（21 億円）については、平成 27 年 6 月 30 日付で期限前返済を実施しており、本返済の対象は残額の 7 億円となります。

また、本返済にあたり、清算金（ブレイクファンディングコスト）(注 1)が発生しますが、本返済による支払金利負担等の軽減を勘案した結果、本返済の実施により、発生する清算金（ブレイクファンディングコスト）を上回る借入コスト(注 2)の削減が可能であるとの判断のもと、本返済を行うことを決定しました。

(注 1) 「清算金（ブレイクファンディングコスト）」は、既存借入金について期限前返済を実施した際に、再運用利率が基準金利を下回る場合に生じる清算金であり、期限前返済を行う元本金額に基準金利と再運用利率の差を乗じ、期限前返済実行日の翌日から、それぞれ変動金利の借入れについては次回の利払日、固定金利の借入れについては元本返済期日までの期間の実日数につき年 365 日の日割計算により算出されます。

(注 2) 「借入コスト」は、支払利息及び融資関連費用を足し合わせた費用をいいます。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

<個別ローン契約（借入期間：約4年10か月）>

- ① 借入先：株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額：2,850,000,000円
- ③ 利率等：1.57000%（固定金利）
- ④ 借入日：平成23年5月9日
- ⑤ 借入方法：上記①記載の借入先等との間で締結した平成22年7月27日付基本合意書（その後の変更等を含みます。）及び上記①記載の借入先との間で締結した平成23年4月28日付個別ローン契約書（2011年4月/4年10ヶ月）によります。
- ⑥ 元本返済方法：元本返済期日に一括返済します。
- ⑦ 元本返済期日：平成28年2月29日
- ⑧ 担保の有無：無担保無保証

<個別ローン契約（借入期間：約1年2か月）>

- ① 借入先：株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
- ② 借入金額：700,000,000円
- ③ 利率等：0.33000%（変動金利）（平成27年10月30日から平成27年11月30日まで）
- ④ 借入日：平成27年1月15日
- ⑤ 借入方法：上記①記載の借入先等との間で締結した平成22年7月27日付基本合意書（その後の変更等を含みます。）及び上記①記載の借入先との間で締結した平成27年1月9日付個別ローン契約書（2015年1月/1年2ヶ月）によります。
- ⑥ 元本返済方法：元本返済期日に一括返済します。
- ⑦ 元本返済期日：平成28年2月29日
- ⑧ 担保の有無：無担保無保証

<個別ローン契約（借入期間：約11か月）>

- ① 借入先：株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
- ② 借入金額：2,850,000,000円
- ③ 利率等：0.30500%（変動金利）（平成27年10月30日から平成27年11月30日まで）
- ④ 借入日：平成27年3月31日
- ⑤ 借入方法：上記①記載の借入先等との間で締結した平成22年7月27日付基本合意書（その後の変更等を含みます。）及び上記①記載の借入先との間で締結した平成27年3月26日付個別ローン契約書（2015年3月/11ヶ月）によります。
- ⑥ 元本返済方法：元本返済期日に一括返済します。
- ⑦ 元本返済期日：平成28年2月29日
- ⑧ 担保の有無：無担保無保証

<個別ローン契約（借入期間：約11か月）>

- ① 借入先：株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
- ② 借入金額：1,800,000,000円
- ③ 利率等：0.30500%（変動金利）（平成27年10月30日から平成27年11月30日まで）
- ④ 借入日：平成27年4月2日
- ⑤ 借入方法：上記①記載の借入先等との間で締結した平成22年7月27日付基本合意書（その後の変更等を含みます。）及び上記①記載の借入先との間で締結した平成27年3月26日付個別ローン契約書（2015年3月/11ヶ月）によります。
- ⑥ 元本返済方法：元本返済期日に一括返済します。
- ⑦ 元本返済期日：平成28年2月29日
- ⑧ 担保の有無：無担保無保証

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

2. 本返済実行後の有利子負債の状況

(単位：百万円)

	本返済実行前	本返済実行後 (注1)	増減
短期借入金	5,850	1,200	▲4,650
1年内返済予定の 長期借入金	6,350	2,800	▲3,550
長期借入金	75,109	75,109	-
投資法人債	14,500	14,500	-
有利子負債合計	101,809	93,609	▲8,200
有利子負債比率 (注2)	53.4%	51.3%	▲2.1ポイント

(注1) 本返済実行後欄の各金額及び比率は、平成27年12月7日までに新たな借入れ等が行われないことを前提として算定した同日時点における見込みの数値です。

(注2) 本書においては、有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100%として計算しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、出資総額については本書の日付現在における88,925,149,945円を使用しています。

(注3) 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

3. 今後の見通し

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しています。詳細については、本日別途公表したプレスリリース「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」をご参照ください。

4. その他

本返済等に関わるリスクについては、平成27年6月19日に提出した有価証券報告書記載の「投資リスク」から重要な悪影響を及ぼす変更はありません。

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/>