

平成 18 年 6 月 23 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都渋谷区渋谷二丁目 15 番 1 号

渋谷 クロスタワー

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人

代表者名

執行役員

鈴木 雅之

(コード番号：8981)

問合せ先

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社

取締役・管理本部長

鈴木 博之

TEL. 03-6688-1480

スプレッド型金利キャップ購入に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 18 年 2 月 15 日に実行した変動金利借入 317 億円の約 60%にあたる 190 億円並びに同借入返済後における予定借入 190 億円をヘッジ対象とした、下記スプレッド型金利キャップを平成 18 年 6 月 23 日付で購入いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. スプレッド型金利キャップ購入の理由

本投資法人の当初取得資産 6 物件からの賃料収入は、変動賃料（ホテルの売上連動）と固定賃料から成っております。金利上昇リスクの一部はホテル売上の増加に伴う変動賃料収入の増加によりカバーされると思われませんが、現状の先物金利等の市況に鑑み、長期的視点に立った安定配当のためには、一定割合については金利変動リスクを減殺することが重要だと考えております。

金利キャップは、スワップによる金利固定化に比べ足元の低金利環境のメリットを享受することができ、またスプレッド型キャップは通常のキャップよりプレミアム支払い額を低く抑えられるため、本投資法人としてはスプレッド型キャップの購入が最適と判断いたしました。対象期間は、キャッシュフローの長期安定化を図るため、現在の借入れ（残存期間約 2.5 年）、及び同借入れ返済後における予定借入も対象とした約 5 年としました。会計上は予定取引に対するヘッジ会計を採用する方針です。

2. スプレッド型金利キャップの内容

- | | |
|-----------|---|
| (1) 名目元本 | 190 億円 |
| (2) 開始日 | 平成 18 年 6 月 27 日 |
| (3) 終了日 | 平成 23 年 2 月 15 日 |
| (4) 金利決定日 | 初回は平成 18 年 11 月 15 日の 2 営業日前、以降 5 月、11 月の各 15 日の 2 営業日前、平成 21 年 2 月以降は 2 月、8 月の各 15 日の 2 営業日前 |
| (5) 対象 | 6 ヶ月円 TIBOR |

- | | |
|--------------|-----------------|
| (6) 行使レート | 低位ストライク 1.30% |
| | 高位ストライク 3.00% |
| (7) 購入先 | ゴールドマン・サックス証券会社 |
| (8) 支払いプレミアム | 名目元本に対して 215bps |

3. 利害関係者との取引に関する手続きについて

上記キャップ購入先であるゴールドマン・サックス証券は、本投資法人及びジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）が、その社内規程である利益相反取引規程で定める利害関係者等に該当します。従って、本取引の実行にあたっては、資産運用会社の社内規程に従い、資産運用会社の投資運営委員会、取締役会の承認、外部専門家を含むコンプライアンス委員会の承認、並びに投資法人の役員会の承認を得ています。

4. 業績への影響

本件キャップ購入による本投資法人の平成18年8月期、平成19年8月期の運用状況への影響は軽微であり、当該期の運用状況の見通しの修正はございません。

<ご参考>

スプレッド型金利キャップ

本スプレッド型キャップの購入により、6ヶ月円TIBORが行使レートの低位ストライク(1.30%)を上回り、かつ、高位のストライク(3.00%)より低い場合には、6ヶ月円TIBORと低位ストライクの差額が本キャップ購入先から本投資法人に対して支払われます。また、6ヶ月円TIBORが高位ストライクを上回った場合でも、高位ストライクと低位ストライクの差額(1.70%)がキャップ購入先から本投資法人に対して支払われます。

キャップの購入は、スワップによる金利固定化に比べて、金利が上昇しない場合は低い変動金利が適用されるため、金利コストを抑えられるメリットがあります。また、高位ストライクを設定するスプレッド型キャップは、プレーン型キャップに比べキャップ・プレミアムが大幅に削減できるメリットがあります。

以上

*本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通省記者会、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アドレス：<http://www.jhrth.com/>