平成 17 年 12 月 19 日

各　位

不動産投信発行者名
東京都港区六本木六丁目10番1号
六本木ヒルズ森タワー37階
FCレジデンシャル投資法人
代表者名
執行役員　金子　幸司
（コード番号：8975）
問合せ先
FCリート・アドバイザーズ株式会社
投資管理部長　篠崎　譲
TEL. 03-5413-5348

スプレッド型金利キャップ購入に関するお知らせ

FC レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 17 年 10 月 12 日にお知らせいたしました資金の借入(タームローン 100 億円)に関連し、平成 17 年 12 月 19 日付で、下記のとおりスプレッド型の金利キャップを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

将来の金利上昇により本投資法人の期間損益が悪化するリスクに備えます。

スワップ金利は上昇をすでにはじめていますが、実際の短期金利が上昇しはじめるタイミング、及び上昇の速度は不透明であり、本投資法人では現在借入れている 100 億円のタームローンの金利リスクのヘッジとして、固定スワップの払い、或いはプレーンなキャップの購入よりも、スプレッド型の金利キャップの購入が最も費用対効果が高いと判断致しました。

2. スプレッド型金利キャップの内容

(1). 想定元本	100 億円
(2). 開始日	平成 18 年 10 月 17 日
(3). 終了日	平成 20 年 10 月 14 日（平成 17 年 10 月 12 日にお知らせいたしました資金の借入れにおける返済日と同日）
(3). 金利改定日	1 月、4 月、7 月、10 月の 14 日の２営業日前
(4). 対象	3 ヶ月円 TIBOR
(5). 第一ストライク	0.50%
(6). 第二ストライク	1.50%
(7). 購入先	香港上海銀行
(8). 支払いプレミアム	52bp（52 百万円）

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記者会
※　本投資法人のホームページアドレス：http://www.fcric.co.jp

【ご参考】

スプレッド型金利キャップ

低位の第一ストライクと高位の第二ストライクをあらかじめ設定し、対象となる変動金利が第一ストライクを上回り、かつ、第二ストライクより低い場合には、その変動金利と第一ストライクとの差額がペイオフとしてスプレッド型金利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、対象となる変動金利が第二ストライクをも上回った場合であっても、第二ストライクと第一ストライクの差である一定額がペイオフとしてスプレッド型金利キャップ購入先から本投資法人に対して支払われます。

今回の場合、平成 18 年 10 月 16 日までの期間については 3 ヶ月円 TIBOR+0.50%（平成 18 年 1 月 16 日までの期間は 0.59%）のままですが、平成 18 年 10 月 17 日から平成 20 年 10 月 14 日までの期間について、対象としている 3 ヶ月円 TIBOR が第一ストライク（0.50%）を上回り、かつ、第二ストライク（1.50%）より低い場合には、3 ヶ月円 TIBOR と第一ストライク（0.50%）との差額がペイオフとしてスプレッド型金利キャップ購入先から本投資法人に対して支払われるため、タームローン 100 億円の金利は実質的に 1.00%（スプレッド型金利キャップ購入費用を加味して 1.26%）が上限となります。また、3 ヶ月円 TIBOR が第二ストライクをも上回った場合であっても、第二ストライクと第一ストライクの差である 1.00%がペイオフとして支払われるため、タームローン 100 億円の金利は実質的に 1.00%（スプレッド型金利キャップ購入費用を加味して 0.74%）低くなります。なお、対象としている 3 ヶ月円 TIBOR が第一ストライク（0.50%）を下回っている場合には 3 ヶ月円 TIBOR+0.50%（スプレッド型金利キャップ購入費用を加味して 3 ヶ月円 TIBOR+0.76%）となり、金利が上昇しない場合には単純な金利の固定化を行うよりもメリットが大きいと考えております。