

平成18年10月11日

各 位

不動産投資信託証券発行社名 リプラス・レジデンシャル投資法人
東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
虎ノ門タワーズ オフィス
代 表 者 名 執 行 役 員 佐 久 間 隆 夫
(コード番号：8986)
投資信託委託業者名 リプラス・リート・マネジメント株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 岡 村 一 郎
問 い 合 せ 先 取締役経営管理部長 江 村 真 人
Tel. 03-5425-5600

スプレッド型金利キャップ購入に関するお知らせ

リプラス・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18年6月22日付でお知らせいたしました変動金利借入（タームローン154億円）の約65%にあたる100億円並びに同借入返済後における予定借入100億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10月11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

本投資法人は、不動産投資信託に求められる長期にわたる安定配当を実現するため、将来の金利変動リスクを減殺することが重要と考えています。

金利キャップは、変動金利借入の支払利息が、将来の金利上昇により増加するリスクをヘッジするものです。金利キャップは、金利スワップによる金利固定化に比べて足元の支払利息増加を回避しながら、将来の金利上昇リスクを限定することができ、また、スプレッド型金利キャップは通常の金利キャップより支払いプレミアムを低く抑えることができるため、スプレッド型金利キャップの購入が最適と判断いたしました。

ヘッジ対象は、既存のタームローン154億円の約65%にあたる100億円並びに同借入返済後における予定借入100億円としており、対象期間は約3年となります。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。

なお、本取引の実行により、金利スワップ又は金利キャップにより金利変動リスクをヘッジしている借入が借入総額の約31%から約61%へと上昇し、金利上昇リスクへの対応力が高まることとなります。

2. スプレッド型金利キャップの内容

(1)	購 入 先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
(2)	想 定 元 本	100 億円
(3)	開 始 日	平成 18 年 12 月 29 日
(4)	終 了 日	平成 21 年 12 月 30 日
(5)	対 象 金 利	6 ヶ月円 TIBOR
(6)	金 利 改 定 日	6 月及び 12 月の 22 日の 2 営業日前
(7)	第一ストライク	1.00%
(8)	第二ストライク	2.00%
(9)	支払いプレミアム	89,500,000 円 (89.5bp)

3. 利害関係者との取引に関する手続きについて

上記のスプレッド型金利キャップの購入先である株式会社三菱東京UFJ銀行は、本投資法人が資産の運用を委託しているリプラス・リート・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の社内規程である利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。このため、本取引の実行にあたっては、資産運用会社の利害関係者取引規則に従い、資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会の承認を得ています。

4. 業績への影響

本取引の実行による本投資法人の平成19年3月期の運用状況への影響は軽微であり、平成18年10月3日付で公表した運用状況の予想の修正はありません。

以上

* 本日資料の配布先：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アドレス：<http://www.re-plus-ri.co.jp/>

【ご参考】スプレッド型金利キャップ

スプレッド型金利キャップを購入すると、2段階の上限金利が適用され、対象金利が低位の第一ストライクを上回り、かつ、高位の第二ストライクより低い場合には、対象金利と第一ストライクの差額が購入先から本投資法人に対して支払われます。また、対象金利が第二ストライクを上回った場合でも、第二ストライクと第一ストライクの差額が購入先から本投資法人に対して支払われます。

金利キャップの購入は、金利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、高位の第二ストライクを設定するスプレッド型金利キャップは、プレーン型金利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。