

平成18年10月12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 わ せ 先 取締役経営管理部長 江 村 真 人
Tel. 03-5425-5600

(訂正) スプレッド型金利キャップ購入に関するお知らせの一部訂正について

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。)が、平成18年10月11日付でお知らせいたしましたスプレッド型金利キャップ購入に関するお知らせの一部に誤りがございましたので、下記のとおり訂正いたします。

記

1. 訂正箇所

「2. スプレッド型金利キャップの内容」の「(3) 開始日」、「(4) 終了日」及び「(9) 支払いプレミアム」について
(下線の箇所が訂正部分です。)

【訂正前】

(3)	開 始 日	平成18年12月 <u>29</u> 日
(4)	終 了 日	平成21年12月 <u>30</u> 日
(9)	支払いプレミアム	<u>89,500,000円 (89.5bp)</u>

【訂正後】

(3)	開 始 日	平成18年12月 <u>22</u> 日
(4)	終 了 日	平成21年12月 <u>22</u> 日
(9)	支払いプレミアム	<u>89,050,000円 (89.05bp)</u>

添付資料：別紙としてスプレッド型金利キャップ購入に関する事項を添付しております。

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/>

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 22 日
(4)	終 了 日	平成 21 年 12 月 22 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	89,050,000 円 (89.05bp)

【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。