

平成 21 年 1 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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  
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 博之  
(コード番号：8981)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社  
代表者名 代表取締役 鈴木 博之  
問合せ先 管理本部長 板橋 昇  
TEL. 03-6439-0333

### リファイナンスの取組について

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、資金の借換え、第三者割当増資等、別途公表する各種の決定を行いました。これらの包括的なご説明として、下記のとおり、本投資法人のリファイナンスの取組についてお知らせいたします。

#### 1. 財務戦略

本投資法人は、「財務の健全性と資本効率のバランスを意識した運営」を目指しており、従前から、LTVレシオ（総資産額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合）について、概ね 40% から 50% の範囲でコントロールするとしていました。しかしながら、世界的な信用収縮の下、現時点ではより「財務の健全性」に重きを置いた、また、財務の安定性確保を最優先課題とした運営を行うことが重要と考えております。また、中長期的な視点でも、借入余力を確保することにより投資口価額下落局面においても、物件取得を可能とする財務基盤を築く必要があるという認識でおります。

こうした戦略の下、現状 45% 程度である本投資法人の LTV レシオを、本年 2 月及び 4 月のリファイナンス後には、40% 程度まで低減を図り、財務の安定性を確保すると同時に、金融機関との信頼関係をより強固にしていきたいと考えております。

また、内部留保資金についても、当面は、「物件取得資金への充当」よりも、「借入金返済への充当」を優先させていただきます。

参考： キャッシュ・マネージメントの推進、借入金融機関の分散や借入返済期限の分散、金利の固定化（金利上昇リスクに対応しつつも、足元の低金利の利益の享受を目指す。）については今後も財務戦略として継続してまいります。

ご注意：この文章は、本投資法人のリファイナンスの取組に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 2. リファイナンスの概要

上述の財務戦略を基本に、今回のリファイナンスでは、本年2月及び4月に返済期日を迎える借入総額292億円〔ファシリティA190億円（返済期限平成21年2月13日）、同C102億円（返済期限平成21年4月15日）〕に対し、247億円の借換え（以下「本借換え」といいます。）を行い、差額の45億円については、ゴールドマン・サックス・グループ（以下「GS」といいます。）を割当先とする第三者割当増資等による調達を予定しております。

なお、ファシリティCの返済期日は、本年4月15日ですが、本年3月24日に返済期限を変更の上、本年3月24日に、ファシリティEとFにより、残額の借換えを行う予定です。

### リファイナンス概要

現状借入額	(億円)	借換え・返済額	(億円)	摘要	
ファシリティA	190	ファシリティD	190	期間2年(平成23年2月一括返済)	
ファシリティC	102	ファシリティE	42	期間3年(平成24年3月一括返済)	
		ファシリティF	15	期間3年(毎期5億円返済)	
		借換え合計	247		
		借入返済	第三者割当増資	15	下記4.「差額の借入金返済原資について」を御参照ください。
			敷金による充当	20	
内部留保	10				
合計	45				
合計	292	合計	292		

## 3. 借換へのポイント

本借換へのポイントは以下のとおりとなっております。（詳細については本日付発表の「資金の借入（借換え）に関するお知らせ」をご覧ください。）

### （1）銀行構成

リファイナンスの対象である総額292億円について、既存3行（株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、農林中央金庫）から247億円の借換えを行う予定です。なお、今回の借換えを通じて、既存3行との信頼関係をより強固なものにしていきたいと考えています。

### （2）借入期間及び返済期限の分散

借入期間については、ファシリティDについては2年、同Eと同Fについては3年とする予定です。当該EとFについては、当初1年の借入期間を想定しておりましたが、財務の安定性を優先させ3年の借入期間とする予定です。これにより、借入返済期限の分散及び長期化を実現し、平成23年2月までリファイナンスの必要が生じない予定です。

ご注意：この文章は、本投資法人のリファイナンスの取組に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

### (3) 元本返済 (アモチゼイション・ペイメント)

今回の借換えでは、每期5億円の借入元本返済を実施する予定です。これにより、ファシリティFの15億円は借入実行後3年後に完済される予定です。

なお、本投資法人の向こう5年間の減価償却費・除却損の合計は、各年17億円から23億円で推移するものと予想していますが、一方で設備投資の総額は年平均12億円弱を予定しており、社内留保の一部金額をLTVレシオの低減に活用し、財務基盤の安定性に繋げたいと考えています。

### (4) 有担保化

全ての借入について担保設定を行なう予定です。担保設定により、本借換の融資条件を少しでも有利にし、また、今後の新規金融機関の参加を促し易い状況を作り、さらなる財務の安定性を目指します。

## 4. 差額の借入金返済原資について

今回のリファイナンスの対象である既存借入総額292億円と借換の金額247億円との差額である45億円については、以下を原資に返済を予定しております。

### (1) 第三者割当増資 - 約15億円

GSを引受先とする約15億円の第三者割当増資を実施します。(詳細については本日付発表の「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」をご覧ください。) GSに対する本第三者割当によって、以下のプラス効果を見込んでおります。

- J-REIT マーケット全般が混乱する中、GSの本投資法人に対するコミットメントがより強固になると考えられること。
- 借入先である既存3行に対してGSの本投資法人に対するコミットメントを示すことにより、リファイナンスを円滑に進めることが可能になること、並びに借入の条件交渉が有利に行えること。
- 本投資法人の最優先課題とした財務の安定性確保並びにリファイナンス・リスク及びLTVレシオの低減に寄与すること。

なお、下記(2)の敷金の有効活用を含め、GSによる直接・間接の本投資法人へのサポートの金額は、約35億円となる予定です。

ご注意: この文章は、本投資法人のリファイナンスの取組に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

### (2) スポンサー支援による敷金の有効活用 - 20 億円

GSの関連会社であり、かつ本投資法人所有不動産の賃借人でもある株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）からの敷金を、現状の約16億円から約20億円に増額した上で、本投資法人の借入金返済資金に充当する予定です。（敷金増額に関する賃貸借契約の変更については、本日付発表の「定期建物賃貸借契約書の変更（敷金増額、変動賃料支払い回数変更）」に関するお知らせをご覧ください。）

なお、HMJは加えて、今回の借換えの担保として本敷金返還請求権に対し担保設定することについて同意することを予定しています。

### (3) 社内留保金額の活用 - 約10億円

本投資法人では減価償却の範囲内で設備投資を積極的に実施しておりますが、現状約15億円の余剰資金を有しております。その一部である約10億円を借入金返済資金に充当する予定です。なお、本投資法人のキャッシュ・フローの安定化のため、変動賃料の支払いを従前の年2回から年4回に変更しております。（本賃貸借契約の変更の詳細については、本日付発表の「定期建物賃貸借契約書の変更（敷金増額、変動賃料支払い回数変更）」に関するお知らせをご覧ください。）

なお、上述（1）、（2）、（3）を通じて、LTVレシオの低減を実現し、財務基盤の強化を図った後、不動産市況を総合的に判断しつつ、借入金金融機関の協力を得て、高収益かつ安定感のある新規物件取得の検討を行い、本投資法人の更なる成長を図る様、最善を尽くしていく所存です。

ご注意：この文章は、本投資法人のリファイナンスの取組に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(参考資料)

## 1) 借入金の状況

<借換え前LTVレシオ(注1) : 45.1%>

借入	借入先	金額(億円)	返済期限	摘要
ファシリティA	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	190	平成21年 2月13日	無担保・無保証
ファシリティB	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	127	平成24年 11月15日	無担保・無保証
ファシリティC	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	102	平成21年 4月15日 (平成21年3 月24日に変更 予定)	無担保・無保証
計		419		

<リファイナンス後推定LTVレシオ(注1) : 40.3%>

借入	借入先	金額(億円)	返済期限	摘要
ファシリティB	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	127	平成24年 11月15日	有担保
ファシリティD	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	190	平成23年 2月15日	有担保
ファシリティE	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	42	平成24年 3月24日	有担保
ファシリティF	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	15	平成24年 3月24日	有担保 毎期5億円元本返済
計		374		

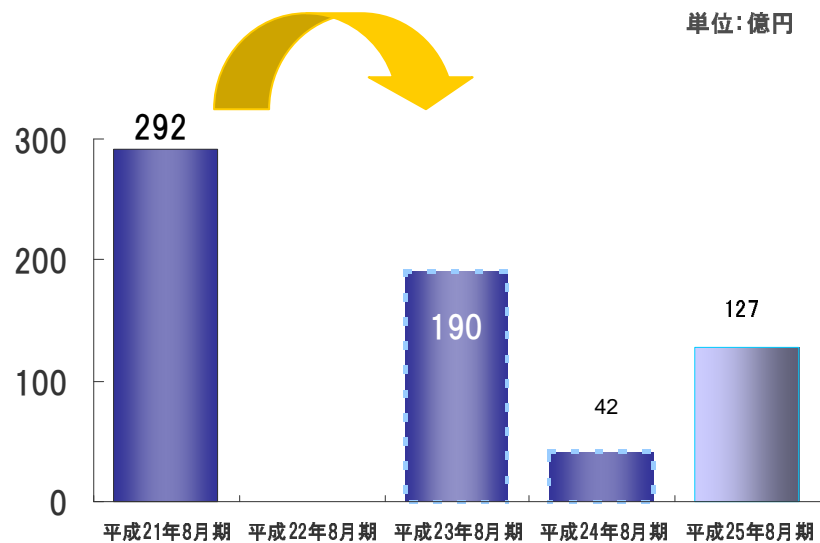
ご注意：この文章は、本投資法人のリファイナンスの取組に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

< 3年後推定LTVレシオ(注1) : 38.7% >

借入	借入先	金額(億円)	返済期限	摘要
ファシリティB	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	127	平成24年 11月15日	有担保
ファシリティD	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	190	未定	2年後に借換え予定
ファシリティE	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	42	平成24年 3月24日	有担保
計		359		

(注1) LTVレシオは総資産額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合で、総資産の金額は平成20年8月期末の金額を使用しております。

## 2) 返済期限分散状況



注) ファシリティF (毎期5億円の返済) は含んでおりません。

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>

ご注意：この文章は、本投資法人のリファイナンスの取組に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。