

平成 21 年 6 月 25 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

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

ムーディーズ・インベスターズ・サービスへの
格付けの取り下げ依頼に関するお知らせ

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、ムーディーズ・インベスターズ・サービス（以下「ムーディーズ」といいます。）に発行体格付けの取り下げを依頼しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取り下げの理由 :

本投資法人は、資金調達ソースの多様化のために投資法人債を発行することを意図して、株式会社格付投資情報センター（以下「R & I」といいます。）に加え、ムーディーズに発行体格付けを依頼しておりますが、現在の金融マーケットにおいては、早期に投資法人債の新規発行が見込めないと考え、2社の外部格付けを維持する費用を、本投資法人が継続して負担するのは、経済合理性を欠くと判断したためです。尚、本投資法人においては、既存の投資法人債の発行はありません。

R & I への格付けの依頼については、取り下げは行いません。

2. 取り下げの影響 :

1) 運用状況について

上記格付けの取り下げによる業績への影響は軽微であり、本投資法人の第 4 期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日）の運用状況の予想における変更はありません。

2) 借入契約について

本投資法人が、取引金融機関と締結している借入契約において、上記格付けの取り下げが財務制限条項その他の契約条項に抵触することはありません。

3) 金利スワップ、及び、スプレッド型金利キャップ取引について

本投資法人は、金利上昇リスクを軽減するため、ゴールドマン・サックス証券株式会社（以下「GS証券」といいます。）との間で ISDA（国際スワップ・デリバティブ協会）制定の契約を締結し、金利スワップ、及び、スプレッド型金利キャップ取引を実行しており、残存期間は各々約 3 年、約 2 年です。上記の格付けの取り下げは、本契約上の「契約終了事由」にあたりますが、本投資法人としては、今後の金利上昇リスクを軽減するために、下記の通り契約内容の変更を行った上で、両取引を維持する予定です。

主な変更内容

変更内容（変更点は下線部）	（変更前）： <u>ムーディーズから「Baa3」以上、R&Iから「BBB+」以上の発行体格付けのいずれも維持する。</u> （変更後）：R&Iから「 <u>BBB-</u> 」以上の発行体格付けを維持する。
変更の条件	上記の条件変更に際して、G S証券との間にISDAに基づくCredit Support Annex（信用保証付属書類、以下「CSA」といいます。）を締結します。本CSAに基づき、現時点の金利水準においては、本投資法人が約3億円の現金担保をG S証券に差入れることとなります。
変更契約締結日	平成21年6月25日

ご参考：

- 1) 本CSAは、その時点の金利水準に応じて決められる額を双方向に担保として差入れること等を規定するものであり、この種の取引で一般的に結ばれるものです。現金担保金額は、金利水準の変動等により増減しますが、変動がなければ残存期間の減少に伴って減少していく見込みです。
- 2) G S証券は、資産運用会社の利害関係人等にあたり、本金利スワップ契約等の変更は、利害関係人等との取引に該当しますので、資産運用会社は、その取引に関する自主ルールに従い、資産運用会社の機関承認の後、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会における事前承認等の適正な手続きを行っております。
- 3) 本担保提供は、既存の借入先金融機関の承諾事項となっており、かかる承諾を得ております。
- 4) 本スワップ、スプレッド型金利キャップ取引の詳細については、各々平成19年9月21日付けの「金利スワップ契約締結に関するお知らせ（契約締結先及び利率決定）」、平成18年6月23日付けの「スプレッド型金利キャップ購入に関するお知らせ」をご参照ください。

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/>