

平成18年11月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 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

プロパティ・マネジメント業務の一括委託契約に関するお知らせ

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、本日開催の役員会において下記のとおり、平成18年12月1日付で運用資産のプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）をリプラス・インベストメンツ株式会社に一括委託することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 業務委託の理由

本投資法人の保有する資産は、全国に分散しているため、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。）の株主を含む各地の有力な賃貸住宅管理会社（以下「PM会社」といいます。）にPM業務を委託しておりました。今後、その管理能力を更に高めるために、物件の管理運営を株式会社リプラスの連結子会社であり、PM業務の経験とノウハウを有するリプラス・インベストメンツ株式会社（リプラス・インベストメンツ株式会社の概要については別紙1をご参照下さい。）に一元化し、その上で各地の有力なPM会社に業務を再委託することで、管理運営能力を高めていく予定です（一括委託後の関係図については別紙2をご参照下さい。）。資産運用会社の統括管理の下、PM業務の一元化を図ることにより、多様化する賃貸住宅に関するニーズを迅速に把握し、きめ細かな管理運営を行うことが可能となり、最適なコストへの見直しを目指していけると考えています。

2. 契約の概要

本投資法人が運用中の66物件のうち既にリプラス・インベストメンツ株式会社に委託済みの物件以外の35物件のうち32物件（対象物件については別紙1をご参照下さい。）について、今般、PM業務をリプラス・インベストメンツ株式会社に一括委託します。平成18年12月1日付の契約（以下、「本契約」といいます。）においては、各物件における既存のPM業務報酬と同額とし、今後、段階的に見直しを検討してまいります。

管理運営の一元化と各地の有力なPM会社との連携により、各物件・地域の特性にあわせた効果的なリーシング活動を行い、賃料水準の維持・向上及び入居者の入替率を低減させ、各物件の競争力を高めてまいります。これらにより、運用資産の稼働率を向上させ、収益率のアップを図り、ポートフォリオ全体の中長期的な安定収益の確保を図ります。

なお、本契約に伴う本投資法人の業績に与える影響はありません。

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/>

(別紙1) リプラス・インベストメンツ株式会社の概要及び対象物件一覧

1. リプラス・インベストメンツ株式会社の概要

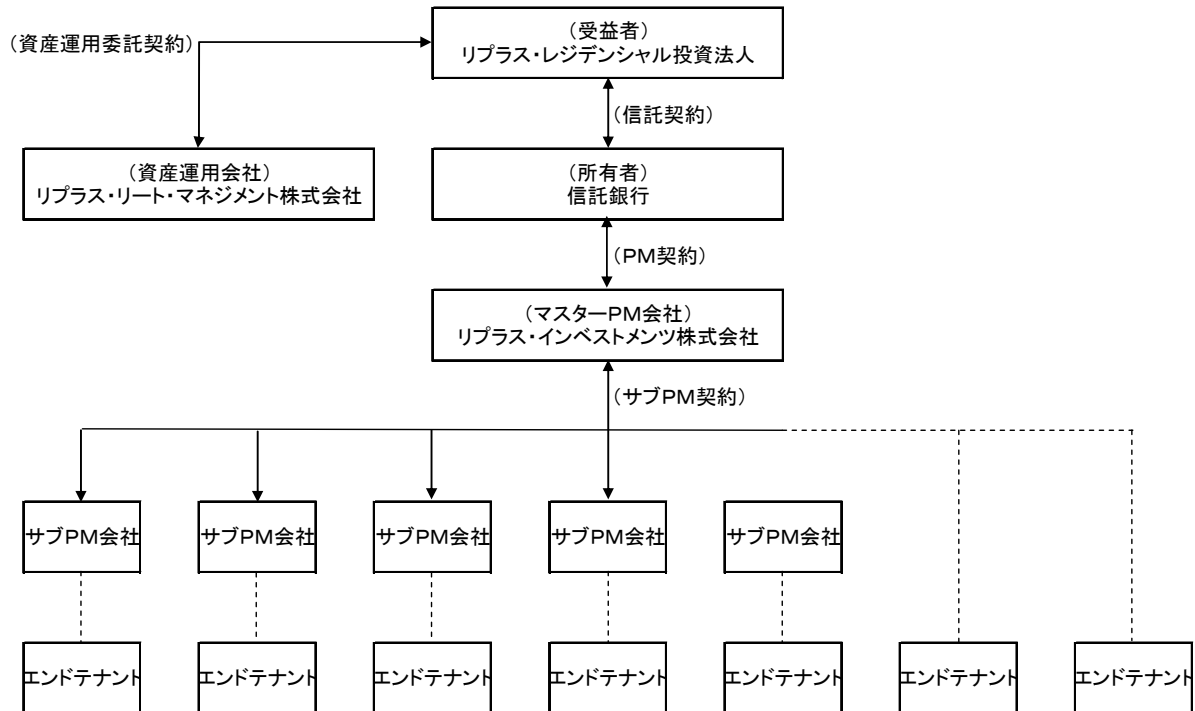
商号 : リプラス・インベストメンツ株式会社
 設立 : 平成17年4月27日
 本店所在地 : 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズ オフィス
 代表者 : 代表取締役 姜 裕文
 資本金 : 10,000 千円
 株主 : 株式会社リプラス (100%)
 事業内容 : 不動産仲介業、不動産管理業、貸金業等
 本投資法人との関係 : 本投資法人の運用資産のPM業務受託者
 資産運用会社との関係 : 取締役1名兼務

2. 対象物件一覧

物件番号	物件名	所在地
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号
O-1-002	カレラ2.9	北海道札幌市中央区南二条西九丁目24番4号
O-1-003	サッポロヒルズ	北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10号
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号
O-4-007	ルミエール八王子	東京都八王子市小比企町517番3号
O-4-008	Kiyosumi h+	東京都江東区清澄一丁目2番24号
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区田園調布本町57番8号
O-4-011	FC高砂町	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9号
O-5-013	ステージア金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号
O-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番
O-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号
O-6-016	ドリームネオポリス今福西	大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号
O-6-017	メゾンフローラ	兵庫県神戸市中央区花隈町17番27
O-6-018	ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号
O-9-021	デュミナス唐人町	福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24号
O-9-022	ストリームライン大濠	福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番40号
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号
F-2-003	ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市小相木町287番
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市北区土呂一丁目41番2号
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区堀船一丁目26番14号
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区王子五丁目10番3号
F-4-017	パティオ等々力	東京都世田谷区等々力四丁目4番11号
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市関戸三丁目14番8号
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号
F-4-020	コリンヌ津田沼	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号
F-5-024	グレースマンション藤	三重県四日市市赤堀南町2番23号
F-6-026	サテラ魚住	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号

(別紙2) PM業務の一括委託後の関係図

1. 信託不動産に係るPM業務



2. 不動産に係るPM業務

