

平成20年1月22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: 8886)  
 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 経営管理部長 貞 廣 亜紀  
 Tel. 03-5425-5600

資産の譲渡「ルネ神戸北町Ⅱセンターコート」及び借入金の返済に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の役員会において下記のとおり資産の譲渡（以下「本件譲渡」という。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。また、平成20年2月1日に借入金の一部返済を下記のとおり実施いたしますので、お知らせいたします。

I. 資産の譲渡

1. 譲渡の背景

本投資法人は、平成17年12月15日付にて「ルネ神戸北町Ⅱセンターコート」（以下「本件不動産」といいます。）を信託財産とする信託受益権を取得し、東海旅客鉄道株式会社（以下「本件賃借人」といいます。）に対して一括賃貸して参りました。本件賃借人は本件不動産を社宅として使用して参りましたが、定期建物賃貸借契約の期間満了に伴い平成20年5月末日をもって退居することとなりました。本投資法人では、定期建物賃貸借契約終了後の本件不動産について、継続保有か売却かを検討して参りましたが、この度、本件不動産の譲渡につき合意が成立いたしましたので、本件不動産を譲渡することといたしました。

2. 譲渡の概要

①	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権	
②	資産の名称	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	
③	譲渡資産の取得日	平成17年12月15日	
④	譲渡先	太平建設工業株式会社、ユウキオフィス株式会社（後記4参照）	
⑤	譲渡価格	918,762,090円（注1）	457,930,368円／太平建設工業株式会社
			460,831,722円／ユウキオフィス株式会社
⑥	帳簿価格	908,509,398円（平成19年9月30日現在）	
⑦	譲渡価格と帳簿価格の差額	10,252,692円（上記⑤と上記⑥の差額）	
⑧	契約締結日	平成20年1月22日	
⑨	譲渡予定日	平成20年2月1日	
⑩	譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡（注2）	

（注1）譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の清算分並びに消費税及び地方消費税は除きます。

（注2）平成20年2月1日に信託受益権譲渡後、同日付で不動産管理处分信託契約を解除いたします。

### 3. 譲渡予定資産の内容

資産の名称	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
所在地	(住居表示) 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番 (地番) 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番1			
土地	所有形態	所有権(敷地権)	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	27,392.38㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅
	延床面積	11,819.67㎡	建築時期	平成4年3月3日
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数126戸(3LDK:56戸、4LDK:70戸)		
取得年月日	平成17年12月15日			
取得価格	878,857,143円			
取得時の鑑定評価額	911,000,000円	(価格時点:平成17年9月30日)		
鑑定評価額	793,000,000円	(価格時点:平成19年9月30日)		
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社			

### 4. 譲渡先の概要

商号	太平建設工業株式会社
本店所在地	大阪市北区天満二丁目9番19号
代表者	代表取締役 加藤 功二
資本金	215,999,000円
出資者	開示につき同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土木、建築総合請負並びに設計、施行、監督</li> <li>2. 土地、建物の売買及び管理</li> <li>3. 土木建築用資材の販売及びリース</li> <li>4. 警備保障に関する業務</li> <li>5. 有価証券に対する投資</li> <li>6. 損害保険代理業</li> <li>7. ゴルフ会員権の売買、仲介並びにその斡旋業務</li> <li>8. 前各号に附帯する一切の業務</li> </ol>
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

商号	ユウキオフィス株式会社
本店所在地	兵庫県明石市魚住町清水2175番1
代表者	代表取締役 志水 裕喜
資本金	24,000,000円
出資者	開示につき同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の売買・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用</li> <li>2. 土地・建物の有効活用に関する企画、調査、設計</li> <li>3. 住宅地、別荘地の開発造成</li> <li>4. 建築の現場管理業務</li> <li>5. 不動産の鑑定業務</li> <li>6. モータープールの経営</li> <li>7. 建築工事業</li> <li>8. 損害保険の代理業</li> <li>9. 建物の消毒、害虫の駆除、清掃の請負及びその仲介</li> <li>10. 上記各号に附帯関連する一切の業務</li> </ol>
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

#### 5. 媒介の概要

商号	リプラス・インベストメンツ株式会社
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	亀井 顕彦
手数料	5,000,000円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は資産運用会社との関係	リプラス・インベストメンツ株式会社は、本資産運用会社の親会社である株式会社リプラスがその議決権の過半数を所有する法人であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等に該当する法人であることから、本資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

#### 6. 譲渡予定資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

上記本件譲渡先は、本資産運用会社の内部規則で定める利害関係者には該当いたしません。

#### 7. 今後の見通し

本件譲渡が実行される平成20年3月期（平成19年10月1日から平成20年3月31日）における本投資法人の運用状況への影響は軽微であります。

<参考資料①> 「本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧」（5ページ以降参照）

## II. 借入金の返済

1. 期限前返済予定日 平成20年2月1日

2. 返済予定の借入金の内容

下記借入金の内、一部を各タームローン契約及び極度ローン基本契約に基づき下表借入先に返済いたします。

種別	借入先	返済前 借入金残高 (百万円)	期限前 返済金額 (円)	借入 実行日	元本返済 期日	担保の 有無	利率等 (%)
タームローンA号 第2タームローン	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫	9,960	181,163,598	平成18年 6月22日	平成21年 6月22日	有担保	1.41500(注1) (平成20年6月23日 までの適用利率)
タームローンA2号 第1タームローン	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	6,200	112,772,521	平成19年 6月22日	平成21年 6月22日		1.32500(注2) (平成20年6月23日 までの適用利率)
タームローンA2号 第2タームローン	三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行	9,200	167,339,870	平成19年 6月22日	平成22年 6月22日		1.38500(注2) (平成20年6月23日 までの適用利率)
極度ローンA4号 (第1回貸付)	農林中央金庫	3,680	59,853,148	平成19年 11月27日	平成20年 11月26日		1.77167 (平成20年3月31日 までの適用利率)
極度ローンA4号 (第2回貸付)		3,000	48,793,327	平成19年 12月18日			
極度ローンA5号	株式会社新生銀行	3,000	51,459,163	平成19年 12月14日	平成20年 12月13日		1.77167 (平成20年3月31日 までの適用利率)
合 計		35,040	621,381,627				

(注1) 当該借入れにつきましては、9,960百万円を想定元本とする金利スワップ取引をおこなっています。これにより、金利は平成21年6月22日まで年率1.70600%となります。

(注2) 当該借入の約65%にあたる10,000百万円につきまして、平成21年12月30日期日のスプレッド型金利キャップを平成18年10月11日付で購入しております。

以上

\*本資料の配布先：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/>

### <参考資料②> 返済実行後の借入金残高

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金(注1)	16,220	16,059	▲160
長期借入金(注1)	39,360	38,898	▲461
(うち1年以内返済期限到来分)	-	-	-
借入金合計	55,580	54,958	▲621
投資法人債	8,100	8,100	-
有利子負債合計	63,680	63,058	▲621
有利子負債比率(注2)(注3)	57.4	57.1	-

(注1) 短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入日)が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入期間が1年超のものをいいます。

(注2) 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100として計算しています。  
なお、出資総額については本日現在における出資総額47,307百万円を使用しています。

(注3) 有利子負債比率は、小数点第2位を四捨五入しています

<参考資料①>

本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
ワン ル ー ム	0-1-001	サテラ北34条	近畿・東海・その他国内	1,133,714	1.1
	0-1-002	カレラ2.9	近畿・東海・その他国内	281,285	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	近畿・東海・その他国内	287,666	0.3
	0-1-004	サテラ永山	近畿・東海・その他国内	342,428	0.3
	0-1-023	willDo南12条	近畿・東海・その他国内	460,839	0.5
	0-1-032	willDo北24条	近畿・東海・その他国内	316,000	0.3
	0-1-033	フラットカレラ	近畿・東海・その他国内	290,000	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	近畿・東海・その他国内	463,000	0.5
	0-1-035	s9w12 h+	近畿・東海・その他国内	533,000	0.5
	0-1-036	willDo南平岸	近畿・東海・その他国内	315,000	0.3
	0-2-037	willDo西下台町	近畿・東海・その他国内	512,000	0.5
	0-2-054	willDo上杉3丁目	近畿・東海・その他国内	506,000	0.5
	0-2-065	グランメゾン七福	近畿・東海・その他国内	342,000	0.3
	0-3-079	ASプレミアム礎町	近畿・東海・その他国内	462,510	0.5
	0-3-080	ASレジデンス笹口	近畿・東海・その他国内	266,000	0.3
	0-4-005	バル越谷21	関東圏	499,333	0.5
	0-4-006	ジョイフル狭山	関東圏	216,619	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	関東圏	480,761	0.5
	0-4-008	willDo清澄	関東圏	5,024,619	5.0
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	関東圏	281,523	0.3
	0-4-010	スカイコート100	関東圏	379,857	0.4
	0-4-011	FC高砂町	関東圏	233,142	0.2
	0-4-012	サイトピア	関東圏	506,142	0.5
	0-4-024	VISTAシュブリーム	関東圏	563,584	0.6
	0-4-025	ジョイ尾山台	東京都心7区	624,265	0.6
	0-4-031	エステージ大塚	関東圏	725,229	0.7
	0-4-038	willDo新座	関東圏	590,438	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	東京都心7区	912,000	0.9
	0-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心7区	400,000	0.4
	0-4-062	翔 南浦和	関東圏	396,000	0.4
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	関東圏	727,000	0.7
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	関東圏	892,000	0.9
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	関東圏	734,000	0.7
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	関東圏	523,000	0.5
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	関東圏	215,000	0.2
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	関東圏	1,060,000	1.0
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	関東圏	724,000	0.7
	0-4-076	カレッジスクエア木場	関東圏	639,000	0.6
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	関東圏	490,000	0.5
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	316,000	0.3
	0-5-013	willDo金山正木	近畿・東海・その他国内	490,095	0.5
	0-5-026	エクセルシオール栄	近畿・東海・その他国内	641,767	0.6
0-5-027	ステージア日比野	近畿・東海・その他国内	317,603	0.3	

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
ワンルーム	0-5-040	willDo千代田	近畿・東海・その他国内	633,000	0.6
	0-5-041	willDo太閤通	近畿・東海・その他国内	1,120,000	1.1
	0-5-042	willDo金山	近畿・東海・その他国内	370,000	0.4
	0-5-043	willDo金山沢下	近畿・東海・その他国内	375,000	0.4
	0-5-056	willDo勝川	近畿・東海・その他国内	503,000	0.5
	0-5-057	ステージア黄金	近畿・東海・その他国内	600,000	0.6
	0-5-063	willDo稲永	近畿・東海・その他国内	641,000	0.6
	0-5-066	willDo東別院	近畿・東海・その他国内	703,000	0.7
	0-5-081	willDo松原	近畿・東海・その他国内	549,000	0.5
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	近畿・東海・その他国内	529,150	0.5
	0-6-014	willDo市岡	近畿・東海・その他国内	722,761	0.7
	0-6-015	willDo海老江	近畿・東海・その他国内	350,904	0.3
	0-6-016	willDo今福西	近畿・東海・その他国内	413,857	0.4
	0-6-017	メゾンフローラ	近畿・東海・その他国内	584,285	0.6
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	近畿・東海・その他国内	307,142	0.3
	0-6-028	willDo新大阪s I	近畿・東海・その他国内	285,723	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	近畿・東海・その他国内	236,069	0.2
	0-6-030	willDo深江南	近畿・東海・その他国内	184,716	0.2
	0-6-044	willDo大日	近畿・東海・その他国内	217,000	0.2
	0-6-045	willDo新大阪s II	近畿・東海・その他国内	244,000	0.2
	0-6-046	willDo塚本	近畿・東海・その他国内	730,000	0.7
	0-6-047	willDo天満橋	近畿・東海・その他国内	338,000	0.3
	0-6-048	willDo堺筋本町	近畿・東海・その他国内	325,000	0.3
	0-6-049	willDo谷町	近畿・東海・その他国内	1,040,000	1.0
	0-6-050	インペリアル桜川南II	近畿・東海・その他国内	486,000	0.5
	0-6-051	willDo難波w I	近畿・東海・その他国内	690,000	0.7
	0-6-052	是空弁天	近畿・東海・その他国内	466,000	0.5
	0-6-058	willDo鶴見諸口	近畿・東海・その他国内	180,000	0.2
	0-6-059	willDo浜崎通	近畿・東海・その他国内	2,280,000	2.3
	0-6-060	セントアミー西天満	近畿・東海・その他国内	493,000	0.5
	0-6-064	エクセレント松屋町	近畿・東海・その他国内	810,000	0.8
	0-6-067	willDo新大阪	近畿・東海・その他国内	861,000	0.8
	0-6-083	willDo三宮イースト	近畿・東海・その他国内	731,000	0.7
	0-6-084	willDo上新庄w I	近畿・東海・その他国内	366,000	0.4
0-7-068	willDo岡山駅西口	近畿・東海・その他国内	1,220,000	1.2	
0-9-019	スターズ内山	近畿・東海・その他国内	160,000	0.2	
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	近畿・東海・その他国内	579,761	0.6	
0-9-021	デュミナス唐人町	近畿・東海・その他国内	209,714	0.2	
0-9-022	ストリームライン大濠	近畿・東海・その他国内	382,857	0.4	
0-9-053	willDo中洲	近畿・東海・その他国内	2,460,000	2.4	
0-9-061	NKR呉服町	近畿・東海・その他国内	231,000	0.2	
<b>ワンルーム計</b>				<b>50,723,374</b>	<b>50.1</b>
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	近畿・東海・その他国内	396,190	0.4
	F-2-002	グリーンパーク小松島	近畿・東海・その他国内	550,523	0.5
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	近畿・東海・その他国内	355,095	0.4
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	近畿・東海・その他国内	364,904	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	近畿・東海・その他国内	1,060,000	1.0
F-4-005	ジョアンナマンション	関東圏	556,714	0.5	

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	
ファミリー	F-4-006	入間駅前ビル	関東圏	1,517,000	1.5	
	F-4-007	入間駅前第二ビル	関東圏	687,666	0.7	
	F-4-008	セレーノ大宮	関東圏	1,554,523	1.5	
	F-4-009	すずらん館	関東圏	441,190	0.4	
	F-4-010	ボヌール常盤	関東圏	752,904	0.7	
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	636,333	0.6	
	F-4-012	竹ノ塚フラット	関東圏	2,051,809	2.0	
	F-4-013	ドリームハイツ	関東圏	358,666	0.4	
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	関東圏	587,238	0.6	
	F-4-015	王子ハイツ	関東圏	347,857	0.3	
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	関東圏	360,714	0.4	
	F-4-017	willDo等々力	東京都心7区	1,764,809	1.7	
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	関東圏	609,904	0.6	
	F-4-019	リーベスト西千葉	関東圏	2,152,476	2.1	
	F-4-020	コリンヌ津田沼	関東圏	352,761	0.3	
	F-4-021	磯子フラット	関東圏	5,290,571	5.2	
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	関東圏	453,571	0.4	
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	関東圏	477,587	0.5	
	F-4-029	リーベスト東中山	関東圏	1,371,314	1.4	
	F-4-030	リーベスト中山	関東圏	837,348	0.8	
	F-4-031	MGA金町	関東圏	484,000	0.5	
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	662,000	0.7	
	F-4-036	ロフティー平井	関東圏	324,000	0.3	
	F-4-038	コロネード春日	関東圏	3,115,277	3.1	
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	近畿・東海・その他国内	627,785	0.6	
	F-5-024	グレースマンション藤	近畿・東海・その他国内	492,761	0.5	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	近畿・東海・その他国内	735,000	0.7	
	F-5-037	グラン・コート黒川	近畿・東海・その他国内	677,000	0.7	
	F-6-026	willDo西明石	近畿・東海・その他国内	635,666	0.6	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	近畿・東海・その他国内	1,860,000	1.8	
	F-9-027	イマージュ霧が丘	近畿・東海・その他国内	662,714	0.7	
	<b>ファミリー計</b>				<b>36,165,883</b>	<b>35.7</b>
	プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	東京都心7区	4,238,476	4.2
P-4-002		c-MA1	東京都心7区	618,095	0.6	
P-4-003		c-MA2	東京都心7区	699,285	0.7	
P-4-004		c-MA3	東京都心7区	1,480,808	1.5	
P-4-005		n-GT1	東京都心7区	466,095	0.5	
P-4-006		n-OM1	東京都心7区	3,750,000	3.7	
P-4-007		ストーリーア神宮前	東京都心7区	3,160,000	3.1	
<b>プレミアム計</b>				<b>14,412,760</b>	<b>14.2</b>	
<b>合計</b>				<b>101,302,018</b>	<b>100.0</b>	

(注1) 地域区分の欄に記載されている東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。関東圏とは東京都心7区以外の関東大都市圏をいいます。近畿・東海・その他国内とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注2) 「取得価格」は、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「投資比率」欄には、運用資産の取得価格の総額に対する当該運用資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。