

平成20年5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: 8886)
 資 産 運 用 会 社 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

運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

本投資法人の資産運用会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社は、平成20年5月12日開催の取締役会において、社内規程である「運用ガイドライン」の変更につきまして決議いたしましたので下記の通りお知らせいたします。

記

1. 主な変更の概要及び変更の理由

① 投資方針における賃貸住宅カテゴリー別投資比率の変更について

本投資法人では従来、全国の民間賃貸住宅の分布を元に賃貸住宅カテゴリー別投資比率を設定しておりましたが、昨今の不動産市場の動向等を勘案し、今後の外部成長機会を再度検討した結果、従来の投資比率に比べワンルームタイプの比率を引き上げるとともにファミリータイプの比率を引下げることにしました。

<賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率 (注1)	
	変更前	変更後
ワンルームタイプ	25～40%	40～70%
ファミリータイプ	35～50%	20～50%
プレミアムタイプ	15～25%	10～30%

(注1) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリー (注2)	戸数ベース投資比率	
	変更前	変更後
ワンルームタイプ	40～70%	50～90%
ファミリータイプ	30～50%	15～45%
プレミアムタイプ	15%未満	15%以下

(注2) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

② 投資方針における投資対象エリア別投資比率の変更について

本投資法人では従来、「東京都心7区」、「関東圏」、「地方」というエリア区分を設けて投資対象エリアを設定しておりましたが、「地方」という区分が、投資家の誤解を招く傾向にあったことから、投資対象エリアをより正確に特定するとともに、大都市中心に投資する姿勢を明らかにするため、上記区分から「東京都心7区」、「3大都市圏」、「政令指定都市等」に変更することといたしました。

〈投資対象エリア別投資比率〉

変更前		変更後	
投資対象エリア	取得価格ベース投資比率(注6)	投資対象エリア	取得価格ベース投資比率(注6)
東京都心7区(注1)	15～25%	東京都心7区	10～30%
関東圏(注2)	30～50%	3大都市圏(注4)	50～80%
地方(注3)	30～50%	政令指定都市等(注5)	0～25%

(注1) 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。

(注2) 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。

(注3) 地方とは、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4) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。

(注5) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、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6) 取得価値ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

変更前		変更後	
投資対象エリア	戸数ベース投資比率	投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	15%未満	東京都心7区	20%以下
関東圏	25～55%	3大都市圏	50～90%
地方	30～70%	政令指定都市等	0～40%

③ その他の変更について

必要な規程の加除、表現の変更及び明確化を目的として、運用ガイドラインを変更しました。詳細は添付資料をご覧ください。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、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/>

資産運用ガイドライン新旧対比表

変 更 前	変 更 後																
第三章 投資及び運用方針	第三章 投資及び運用方針																
第1節 ポートフォリオ全体に関する方針	第1節 ポートフォリオ全体に関する方針																
10条 (投資比率)	第10条 (投資比率)																
1 本投資法人は、賃貸住宅カテゴリー別及び投資対象エリア別に、以下に掲げる投資比率で賃貸住宅を取得する方針とする。	1 本投資法人は、賃貸住宅カテゴリー別及び投資対象エリア別に、以下に掲げる投資比率で賃貸住宅を取得する方針とする。																
(1) 賃貸住宅カテゴリー別投資比率	(1) 賃貸住宅カテゴリー別投資比率																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>賃貸住宅カテゴリー</th> <th>取得価格ベース投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ワンルームタイプ</td> <td>25～40%</td> </tr> <tr> <td>ファミリータイプ</td> <td>35～50%</td> </tr> <tr> <td>プレミアムタイプ</td> <td>15～25%</td> </tr> </tbody> </table>	賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率	ワンルームタイプ	25～40%	ファミリータイプ	35～50%	プレミアムタイプ	15～25%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>賃貸住宅カテゴリー</th> <th>取得価格ベース投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ワンルームタイプ</td> <td>40～70%</td> </tr> <tr> <td>ファミリータイプ</td> <td>20～50%</td> </tr> <tr> <td>プレミアムタイプ</td> <td>10～30%</td> </tr> </tbody> </table>	賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率	ワンルームタイプ	40～70%	ファミリータイプ	20～50%	プレミアムタイプ	10～30%
賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率																
ワンルームタイプ	25～40%																
ファミリータイプ	35～50%																
プレミアムタイプ	15～25%																
賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率																
ワンルームタイプ	40～70%																
ファミリータイプ	20～50%																
プレミアムタイプ	10～30%																
(注1) 取得価値ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標とする。 当該指標は、下記(2)投資対象エリア別投資比率を参考に、投資対象エリア内の民間賃貸住宅に居住する単身世帯及び2人以上の世帯数の比率をもとに、賃料単価、稼働の安定性及び投資対象の定性的特性を勘案した比率である。	(注1) 取得価値ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標とする。 当該指標は、下記(2)投資対象エリア別投資比率を参考に、投資対象エリア内の民間賃貸住宅に居住する単身世帯及び2人以上の世帯数の比率をもとに、賃料単価、稼働の安定性及び投資対象の定性的特性を勘案した比率である。																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>賃貸住宅カテゴリー</th> <th>戸数ベース投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ワンルームタイプ</td> <td>40～70%</td> </tr> <tr> <td>ファミリータイプ</td> <td>30～50%</td> </tr> <tr> <td>プレミアムタイプ</td> <td>15%未満</td> </tr> </tbody> </table>	賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率	ワンルームタイプ	40～70%	ファミリータイプ	30～50%	プレミアムタイプ	15%未満	<table border="1"> <thead> <tr> <th>賃貸住宅カテゴリー</th> <th>戸数ベース投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ワンルームタイプ</td> <td>50～90%</td> </tr> <tr> <td>ファミリータイプ</td> <td>15～45%</td> </tr> <tr> <td>プレミアムタイプ</td> <td>15%以下</td> </tr> </tbody> </table>	賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率	ワンルームタイプ	50～90%	ファミリータイプ	15～45%	プレミアムタイプ	15%以下
賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率																
ワンルームタイプ	40～70%																
ファミリータイプ	30～50%																
プレミアムタイプ	15%未満																
賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率																
ワンルームタイプ	50～90%																
ファミリータイプ	15～45%																
プレミアムタイプ	15%以下																
(注2) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算出するものとする。	(注2) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算出するものとする。																
(2) 投資対象エリア別投資比率	(2) 投資対象エリア別投資比率																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>投資対象地域</th> <th>取得価格ベース投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都心7区(注1)</td> <td>15～25%</td> </tr> <tr> <td>関東圏(注2)</td> <td>30～50%</td> </tr> <tr> <td>地方(注3)</td> <td>30～50%</td> </tr> </tbody> </table>	投資対象地域	取得価格ベース投資比率	東京都心7区(注1)	15～25%	関東圏(注2)	30～50%	地方(注3)	30～50%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>投資対象地域</th> <th>取得価格ベース投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都心7区(注1)</td> <td>10～30%</td> </tr> <tr> <td>3大都市圏(注2)</td> <td>50～80%</td> </tr> <tr> <td>政令指定都市等(注3)</td> <td>0～25%</td> </tr> </tbody> </table>	投資対象地域	取得価格ベース投資比率	東京都心7区(注1)	10～30%	3大都市圏(注2)	50～80%	政令指定都市等(注3)	0～25%
投資対象地域	取得価格ベース投資比率																
東京都心7区(注1)	15～25%																
関東圏(注2)	30～50%																
地方(注3)	30～50%																
投資対象地域	取得価格ベース投資比率																
東京都心7区(注1)	10～30%																
3大都市圏(注2)	50～80%																
政令指定都市等(注3)	0～25%																
(注1) 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う。	(注1) 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う。																
(注2) 関東圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏をいう。 大都市圏については、「住宅・土地統計調査(平成15年度)」の大都市圏の定義に準ずる。	(注2) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいう。 大都市圏については、「住宅・土地統計調査(平成15年度)」の大都市圏の定義に準ずる。																
(注3) 地方とは、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う。	(注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、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う。																
(注4) 取得価値ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標とする。 当該参考指標は、全国の民間賃貸住宅戸数に占める地域別戸数を参考に、賃料単価、稼働の安定性及び投資対象の定性的特性を勘案した比率である。	(注4) 取得価値ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標とする。 当該参考指標は、全国の民間賃貸住宅戸数に占める地域別戸数を参考に、賃料単価、稼働の安定性及び投資対象の定性的特性を勘案した比率である。																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>投資対象地域</th> <th>戸数ベース投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都心7区</td> <td>15%未満</td> </tr> <tr> <td>関東圏</td> <td>25～55%</td> </tr> <tr> <td>地方</td> <td>30～70%</td> </tr> </tbody> </table>	投資対象地域	戸数ベース投資比率	東京都心7区	15%未満	関東圏	25～55%	地方	30～70%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>投資対象地域</th> <th>戸数ベース投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都心7区</td> <td>20%以下</td> </tr> <tr> <td>3大都市圏</td> <td>50～90%</td> </tr> <tr> <td>政令指定都市等</td> <td>0～40%</td> </tr> </tbody> </table>	投資対象地域	戸数ベース投資比率	東京都心7区	20%以下	3大都市圏	50～90%	政令指定都市等	0～40%
投資対象地域	戸数ベース投資比率																
東京都心7区	15%未満																
関東圏	25～55%																
地方	30～70%																
投資対象地域	戸数ベース投資比率																
東京都心7区	20%以下																
3大都市圏	50～90%																
政令指定都市等	0～40%																

第2節 選別方針

第13条 (選別基準)

- 1 本投資法人が各カテゴリにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、別紙1の通りとする。
- 2 前項の定めにかかわらず、物件毎の立地特性による地域性を考慮して前項各号の基準を満たしていない物件を取得することができる。この場合は、コンプライアンス委員会における承認の後、投資委員会および取締役会決議の手続を経た上で、取得することとする。

第3節 取得方針

第19条 (賃貸形態)

通常の賃貸住宅での運営形態の他に、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとする。

- (1) 社宅又は寮
略
- (2) サービスアパートメント (家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅)
略
- (3) 高齢者向け住宅
高齢者を対象として医療サービスの提供を伴う施設で、サービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得するものとする。

第5節 管理運営方針

第26条 (PM会社の選定)

- 1 略
- 2 利害関係者のPM会社としての選定は、前項の選定基準を満たすことを確認した上で、第三者の見積もりとの比較の結果、適正と判断されることを条件とします。

第7節 資産運用計画

第32条 (資産運用計画等の策定及び管理)

- 1 本投資法人は、運用不動産の収益の計画的な運用と収支の適正性の確保を図るため、「中期(5年)資産運用計画」及び「年度運用計画」を、各運用資産については「個別事業計画」を策定し、計画的な資産の運用を行わなければならない。
- 2 本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、営業期間毎に、年度運用計画を策

第2節 選別方針

第13条 (選別基準)

- 1 本投資法人が各カテゴリにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、別紙1のとおりとする。
- 2 前項の定めにかかわらず、物件ごとの立地特性による地域性を考慮して別紙1記載の基準を満たしていない物件を取得することができる。この場合は、コンプライアンス委員会における承認の後、投資委員会及び取締役会決議の手続を経た上で、取得することとする。

第3節 取得方針

第19条 (賃貸形態)

通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとする。

- (1) 社宅又は寮
略
- (2) サービスアパートメント (家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅)
略
- (3) 高齢者向け住宅
高齢者を主な入居者とする賃貸住宅を取得する。ただし、高齢者を対象として医療サービス等の提供を伴い、かつ、そのサービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得するものとする。

第5節 管理運営方針

第26条 (PM会社の選定)

- 1 略
- 2 利害関係者のPM会社としての選定は、前項の選定基準を満たすことを確認した上で、別に定める「利害関係者取引規則」に従い、適正と判断されることを条件とする。

第7節 資産運用計画

第32条 (資産運用計画等の策定及び管理)

- 1 本投資法人は、運用不動産の収益の計画的な運用と収支の適正性の確保を図るため、「中期(3年)資産運用計画」及び「期別運用計画」を策定し、計画的な資産の運用を行わなければならない。
- 2 本投資法人の保有するポートフォリオ全体及び各運用資産の運営管理について、営業期間ごと

定し、計画的な運営管理を実施する。年度運用計画は、各営業期間開始時点におけるポートフォリオ全体の収支見込及び物件別事業計画により構成されるものとし、各営業期間の開始時までにコンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会及び本投資法人役員会の承認を受けなければならないものとする。

3 個別の運用資産の収益を安定化させるために、営業期間毎に策定される個別事業計画は、運用資産毎に、当該営業期間の収支予算（月次収支予算を含む。）、リーシング計画、大規模改修計画等の項目から構成されるものとする。

第 33 条（資産運用計画等の検証）

- 1 資産運用会社は、運用資産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証する。月次収支予算と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年度運用計画（期中運用計画）を策定する。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とする。
- 2 各運用資産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の年度運用計画を策定する。

に、期別運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施する。期別運用計画は、各営業期間開始時点におけるポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画（物件別収支予算、リーシング計画及び大規模修繕計画を含む。）により構成されるものとし、各営業期間の開始時までにコンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会及び本投資法人役員会の承認を受けなければならないものとする。

（削る）

第 33 条（資産運用計画等の検証）

- 1 資産運用会社は、運用資産ごと及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証する。月次収支予算と実績に乖離が見られる等、期別運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正期別運用計画（期中運用計画）を策定する。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とする。
- 2 各運用資産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の期別運用計画を策定する。

別紙1			
選別基準			
項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像 (主たるユーザー)	略	略	略
世帯主年齢	略	略	略
世帯人数	略	略	略
間取り等	略	略	略
立地・住環境	主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。嫌悪施設が近隣にないこと。	職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	略	略	大都市中心 (東京都心7区、中京大都市圏、京阪神大都市圏)

別紙1			
選別基準			
項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像 (主たるユーザー)	略	略	略
世帯主年齢	略	略	略
世帯人数	略	略	略
間取り等	略	略	略
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。	<u>大都市中心部に立地し、又は職場から近接し、生活環境が良いこと。</u>
投資地域	略	略	大都市中心 (東京都心7区、 <u>関東大都市圏</u> 、中京大都市圏、京阪神大都市圏)