

平成20年3月17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

資産の譲渡日決定及び借入金の返済に関するお知らせ

本投資法人は平成19年11月20日付「資産の譲渡に関するお知らせ「竹ノ塚フラット」」にてお知らせいたしました譲渡予定資産の譲渡日が下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。
また、これに伴い平成20年3月31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、あわせてお知らせいたします。

記

I. 資産の譲渡

1. 譲渡資産の概要

物件名称	譲渡日	譲渡価格(注)	譲渡先
竹ノ塚フラット	平成20年3月31日	2,270,000千円	合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント2号

(注) 譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税は除きます。また、千円未満は切り捨てて記載しています。

上記譲渡資産の詳細等につきましては平成19年11月20日付「資産の譲渡に関するお知らせ「竹ノ塚フラット」」をご参照下さい。

(参考資料) 譲渡先の概要

①	商 号	合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント2号
②	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
③	代 表 者	代表社員 リプラス・インベストメンツ株式会社 職務執行者 奥村 佳史
④	資 本 金	10万円
⑤	出 資 者	リプラス・インベストメンツ株式会社
⑥	主 な 事 業 内 容	1.不動産の売買・交換・賃貸、所有及びその仲介並びに管理 2.不動産信託に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理 3.前二項の事業を目的とする会社の出資持分又は株式の取得及び処分 4.前各項に附帯する一切の業務
⑦	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント2号は、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるリプラス・リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)の親会社である株式会社リプラスの連結対象子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社が全額出資するリプラスの連結対象子会社であり、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。)に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、株式会社リプラスの本資産運用会社に対する出資比率は90%です。

II. 借入金の返済

1. 期限前返済予定日 平成20年3月31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 (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	9,778,836,402	471,443,009	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	6,087,227,479	293,468,538	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	9,032,660,130	435,469,448	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	3,620,146,852	155,807,758	平成19年 11月27日	平成20年 11月26日		有担保	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)		2,951,206,673	127,017,194	平成19年 12月18日				
極度ローンA5号	株式会社新生銀行	2,948,540,837	133,936,351	平成19年 12月14日	平成20年 12月13日			
合 計		34,418,618,373	1,617,142,298					

(注1) 当該借入れにつきましては、9,778,836,402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。なお、本期限前返済実施後の当該金利スワップ取引の想定元本は返済後の借入残高(9,307,393,393円)になります。

(注2) 本期限前返済実施後の当該借入残高(14,390,949,623円)の約69%にあたる10,000百万円につきまして、平成21年12月22日期日のスプレッド型金利キャップを平成18年10月11日付で購入しています。

(参考資料) 返済実行後の借入金

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金(注1)(注2)	16,059	15,643	▲416
長期借入金(注1)(注2)	38,898	37,698	▲1,200
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	-	-	-
借入金合計(注2)	54,958	53,341	▲1,617
投資法人債(注2)	8,100	8,100	-
有利子負債合計(注2)	63,058	61,441	▲1,617
有利子負債比率(注3)	57.1	56.5	-

(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) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 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、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。有利子負債比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

以上

(参考資料) 譲渡予定資産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	ベル越谷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シュプリーム	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	1.1
	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	
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	

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	0-5-043	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	0.6
	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	0.4
	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 sI	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 sII	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	0.9
	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
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	近畿・東海・その他国内	537,000	0.5
	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	2.5	
0-9-061	NKR呉服町	近畿・東海・その他国内	231,000	0.2	
ワンルーム小計				51,260,374	51.4
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	0.6
	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	1.1
	F-4-005	ジョアンナマンション	関東圏	556,714	0.6
	F-4-006	入間駅前ビル	関東圏	1,517,000	1.5

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-4-007	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	1.6	
	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	0.8	
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	636,333	0.6	
	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	1.8	
	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	2.2	
	F-4-020	コリンヌ津田沼	関東圏	352,761	0.4	
	F-4-021	磯子フラット	関東圏	5,290,571	5.3	
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	関東圏	453,571	0.5	
	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	1.9	
	F-9-027	イマージュ霧が丘	近畿・東海・その他国内	662,714	0.7	
	ファミリー小計				34,114,074	34.2
	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	3.8	
P-4-007		ストーリーア神宮前	東京都心7区	3,160,000	3.2	
プレミアム小計				14,412,760	14.4	
合計				99,787,209	100.0	

(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。