

平成20年8月12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
(コート番号: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

オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・
コーペラティブ・ユーエーとの協力体制の構築に関するお知らせ

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。）及び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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー（以下「マスター会社」といいます。）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社（以下、マスター会社と併せて「マスター会社グループ」といいます。）並びに従来からのスポンサーサポート会社である株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）との間で、協力体制を構築していくことについて、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本協力の概要

マスター会社グループは、本投資法人が以下の4.記載の第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）により発行する新投資口をマスター会社グループに属するリンゴ・レジデンシャル特定目的会社（以下「リンゴ・レジデンシャル」といいます。）及びアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下「アップルリンゴ・ホールディングス」といいます。下記、関係図をご参照下さい。）を通じて引き受ける（引き受ける投資口の合計63,000口、1口あたり発行価額175,000円、発行後保有割合の合計37.6%）と共に、アップルリンゴ・ホールディングスを通じてリプラスからその保有する本資産運用会社の株式の一部を取得いたします（譲受後保有割合35.0%）。本第三者割当の割当先であるリンゴ・レジデンシャル及びアップルリンゴ・ホールディングスの概要については以下の表をご覧ください。

また、マスター会社グループに属するアップルリンゴ・ホールディングスは、本第三者割当のほか、リンゴ・レジデンシャル及びアップルリンゴ・ホールディングスによる本第三者割当の払込み及びリプラスによるアッ

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

プルリンゴ・ホールディングスに対する本資産運用会社の株式の譲渡が実行されたことを条件として、本投資法人の投資口に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を行い、マスター会社グループ全体として本第三者割当及び本公開買付けにより、本第三者割当による発行済投資口増加後の本投資法人の発行済投資口総数の48.4%を上限として本投資法人の投資口を取得することを企図し、本公開買付けによってかかる発行済投資口増加後の発行済投資口総数の10.8%に相当する18,063口を上限として取得することを目指しています。本投資法人は、本日付で公表いたしました「アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィによる本投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明のお知らせ」に記載のとおり、本公開買付けに賛同の意を表明する予定です。詳細は、「アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィによる本投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明のお知らせ」をご参照下さい。

マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー（以下「オークツリー」といいます。）より助言を受けております。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約540億ドルを管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ（エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。）、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っております。1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、現在全世界に13のオフィスと480名以上の従業員を有しております。

本投資法人は、マスター会社グループが、本第三者割当及び本公開買付けによる投資口の取得により本投資法人に資本参加することに加え、本投資法人及び本資産運用会社に対して派遣する役員を通じて本投資法人の運営に深く関与すること等により、本投資法人の今後の成長に重要な役割を果たしていただけるものと考えております。また、本投資法人、本資産運用会社及びリプラスは、本投資法人の一層の発展を期して、マスター会社グループとの協力体制を確立することに関しても適宜検討していく方針です。

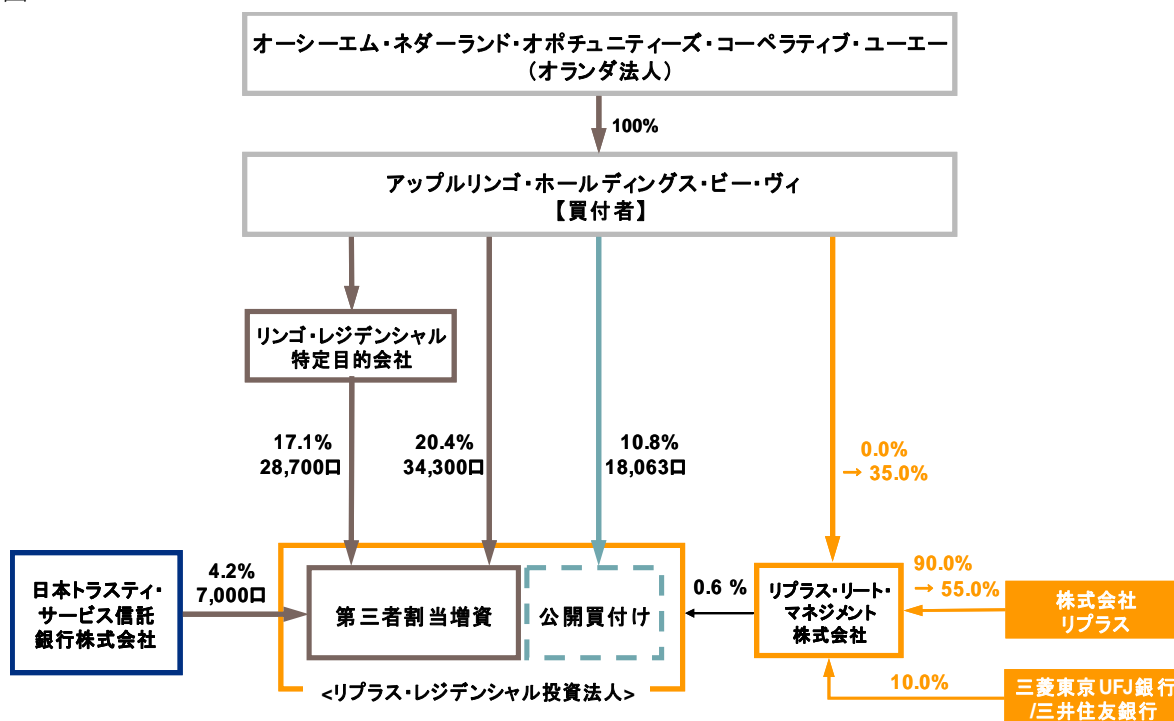
なお、本投資法人及び本資産運用会社は、マスター会社グループより、本第三者割当が実行され、アップルリンゴ・ホールディングスが本公開買付けにより買付予定数の上限まで本投資法人の投資口を取得した場合でも、マスター会社グループの保有割合は、本投資法人の発行済投資口数の約48.4%に留まることから、本公開買付け後も本投資法人の投資証券の上場は維持される予定であるとの説明を受けています。

名称	リンゴ・レジデンシャル特定目的会社
本店所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号
代表者の役職・氏名	取締役 トシヤ・ジャスティン・クロダ (Toshiya Justin Kuroda, Director)
資本金（本書の日付現在）	100,000円
発行済株式総数	特定出資2口
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ (AppleRingo Holdings B.V.)（特定出資の100%）
主な事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲渡並びにその管理及び処分にかかる業務、その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	—

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

名称	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ (AppleRingo Holdings B.V.)
本店所在地	オランダ王国、アムステルダム 1097JB、プリンス・バーンハードプレイン 200 (Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, the Netherlands)
代表者の役職・氏名	(共同代表) 取締役 シモン・スタニスワフ・デク (Dec, Szymon Stanislaw) 取締役 マールテン・ロードヴァイク・ブラアム (Braam, Maarten Lodewijk)
資本金 (本書の日付現在)	18,000 ユーロ
発行済株式総数	18,000 株
大株主及び持株比率 (本書の日付現在)	オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー OCM Netherlands Opportunities Coöperatief U.A. (100%)
主な事業内容	株式保有及び関係会社に対する融資
本投資法人又は本資産運用会社との関係	—

<関係図>



2. 本協力の意義

本投資法人は、平成17年12月の運用開始以来、本資産運用会社の筆頭株主であるリプラス（本日現在の持株比率：90%）をメインスポンサーとして、その強みである、全国ネットワーク、滞納家賃保証システム、アセットマネジメント事業（ウェアハウジングファンド等）、及び再生・開発力を最大限活かして、賃貸住宅を3つのカテゴリー（ワンルーム、ファミリー、プレミアム）に分類した上で、全国に分散して投資することによ

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

り、取得価格ベースで約 1,020 億円のポートフォリオを構築してきました。また、運用開始以来、保有不動産の決算期末稼働率は 94.8%から 96.8%と安定した運用を実現しており、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求することにより、投資主価値の継続的な拡大に努めてきました。

一方、最近の不動産売買マーケットにおいては、国内金融機関の融資姿勢の厳格化や外資系金融機関の財務状況の悪化によるファイナンス提供力の低下等を背景に、今後、ファンド等からの物件の放出が予想され、優良物件の取得機会が増大していくものと考えられます。

本投資法人は、上記のような本投資法人を取り巻く環境下において、今後も 3 大都市圏を中心に全国の賃貸住宅への投資を継続し、長期的に安定した配当を実施していくための運営基盤の強化を目的として、①有利子負債の圧縮及び借換えを通じたローンの長期化・返済期日の分散化による財務体質の強化、②今後取得機会の増大が期待される不動産売買マーケット及び需要が堅調な賃貸住宅マーケットでの適切な運用機会を確保するための物件取得余力の創造が必要であると考えております。上記①及び②を達成するためには、現時点において資本を増強することにより財務体質を強化し、更なる運用体制の向上に取り組むことが、もっとも有効であると考え、複数の提携候補先と協議を進め、慎重な議論を重ねた結果、マスター会社グループが本投資法人にとって最適のパートナーであるとの結論に至り本第三者割当を実施することとしました。なお、本投資法人の短期借入金の返済期限は来期に入った本年 11 月から 12 月に到来する予定ですが、本第三者割当の手取金の一部をもって前倒しして返済を行うことにより、財務体質の強化につながるものと考えており、また、かかる財務体質の強化の実施を早期に確定させることが不透明な現在の環境下において望ましいことであると考えています。マスター会社グループは、本投資法人の全国分散ポートフォリオが、非常に安定したポートフォリオであること、その運用を行う本資産運用会社の親会社であるリプラス並びに同社の連結子会社及び持分法適用会社で構成されるリプラス・グループの運用ノウハウが中長期の賃貸住宅運用を行う上で卓越したものであることなどを評価し、本第三者割当その他の取引を実施することを決定しております。

また、本投資法人は、アップルリング・ホールディングス及びリング・レジデンシャルとの間で、本日付で最終契約を締結し、当該最終契約において本公開買付け後、本投資法人がアップルリング・ホールディングスの指名する執行役員及び監督役員の候補者を現任者に代えて選任するための手続を行うことについて合意しています。当該最終契約においては、本投資法人は、当該最終契約に従い最初に開催される投資主総会の終結時又は平成 21 年 6 月 30 日のいずれか早い方を終期とする期間、アップルリング・ホールディングス及びリング・レジデンシャルの事前の書面による同意なく、資産の取得・処分、本投資法人の運営に必要な重大な契約の締結・変更、その他本投資法人の事業等に重大な影響を与える事項の実施等を行うことができないことが合意されています。これに加えて、本日付で公表いたしました「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」及び「資産運用会社における取締役の変更予定に関するお知らせ」に記載のとおり、マスター会社グループに属するアップルリング・ホールディングスは、リプラスにからその保有する本資産運用会社の株式の一部を譲り受け、本資産運用会社の第二位の株主（譲受後持株割合 35%）となるとともに、取締役 3 名を派遣します。そのうち 1 名はより高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある取締役です。リプラスは、今後も本資産運用会社の株式の 55%を保有する筆頭株主として、本投資法人のポートフォリオの運用において引き続き積極的に関与していきます。一方、今後の物件選定や資金調達面ではマスター会社グループの情報や経験、資金力を活用しそれぞれの強みを活かす形で投資法人の運営を行っていきます。なお、リプラスとアップルリング・ホールディングスは、アップルリング・ホールディングスが指名する取締役に本投資法人の物件の購入・処分等の資産運用、資金調達並びにリプラス又はその関連

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

会社との間の契約締結、変更及び解除に関する事項について拒否権を付与することを合意しています。

上記のほか、マスター会社グループに属するアップルリンゴ・ホールディングスは、本第三者割当による発行済投資口増加後の発行済投資口総数の 10.8%に相当する 18,063 口を上限として本投資法人投資口に対して本公開買付けを行います。本投資法人の役員会は、ファイナンシャル・アドバイザーとして第三者機関である JP モルガン証券株式会社より本投資法人の投資口価格に関する助言を得ました。その上で慎重に検討を重ねた結果、本公開買付けを含む本取引が本取引実行後において本投資法人の企業価値の向上の可能性を与えるものであること及び本公開買付けが本投資法人の投資証券の上場の維持を前提としたものであること、並びに本公開買付けが、一般の既存投資主に対し、本投資法人投資口の最近の市場価格にプレミアムを乗せた価格（本公開買付けの公表日の前日である平成 20 年 8 月 11 日を基準日とする株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資法人の投資口価格の終値の過去 3 ヶ月間における単純平均 204,486 円に対して 27.2%のプレミアムを、同 1 ヶ月間の単純平均 187,880 円に対して 38.4%のプレミアムを、同日の終値 185,200 円に対して 40.4%のプレミアムを加えた価格）で本投資法人投資口を売却するか否かを選択する有意義な機会を提供するものであることなどを考慮し、本公開買付けに賛同することが妥当であるとの結論に達し、本日現在の本投資法人の意見として、アップルリンゴ・ホールディングスによる本公開買付けに賛同することを決議しました。本投資法人は、アップルリンゴ・ホールディングスが予定通り本公開買付けを開始した場合には、本公開買付けに対し賛同する旨の意見を表明する予定です。詳細は、「アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィによる本投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明のお知らせ」をご参照下さい。

なお、本第三者割当のもう一社の割当先である日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（以下「日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）」といいます。）は本投資法人の筆頭投資主です。かかる信託口を通じて本投資証券を実質的に保有している本第三者割当の引受けに係る資金の最終的な拠出者は、本投資法人の安定した FFO（注）の創出能力を評価し、中長期の安定配当を継続する本資産運用会社の価値を認め長期的な投資対象として引き続き継続して支援を行うために、本投資法人の資本増強に参加するものです。

マスター会社グループ及び日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）の信用力は、今後も、本投資法人の目指す投資主価値の継続的な向上に資するものと考えております。今回、第三者割当による手取金については、本年 11 月から 12 月に返済期限が到来する短期借入金の約 156 億円の一部前倒し返済、物件価値向上のための資金的支出、及び物件の取得等に充当する予定です。また、上記返済後の残額の短期借入金については、長期タームローンへの借換えを行う予定です。

（注）通常の営業活動に伴うキャッシュフローをいい、次の方法によって算定されます。

FFO=当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

第三者割当前後の主な投資主構成は以下の通りです。

投資主	本第三者割当前 (注1)		本第三者割当後 (注2)	
	保有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率 (%) (注3)	保有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率 (%) (注3)
アップルリゾ・ホールディングス・ビー・ウイ	-	-	34,300	20.4
リゾ・レジデンシャル特定目的会社	-	-	28,700	17.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	14,198	14.5	21,198	12.6
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,397	7.5	7,397	4.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,761	3.8	3,761	2.2
アメリカンライフインシュアランスカンパニー・ニュー・エイエル	3,610	3.7	3,610	2.1
株式会社リプラス	3,500	3.5	3,500	2.0
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,948	3.0	2,948	1.7
ジェーピーモルガン・チェース・バンク 380055	2,365	2.4	2,365	1.4
リプラス・インベストメンツ株式会社	2,000	2.0	2,000	1.1
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,953	2.0	1,953	1.1
ステートストリート・バンク・オブ・ニューヨーク・トラスト・カンパニー 505041	1,297	1.3	1,297	0.7

(注1) 第三者割当前の主な投資主構成は、平成20年3月31日現在の投資主名簿の記載に基づき作成しています。

(注2) 第三者割当後の主な投資主構成は、平成20年3月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないと仮定した上で、本第三者割当による投資口の発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(注3) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 本資産運用会社の運用体制

本日付で公表いたしました「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」及び「資産運用会社における取締役の変更に関するお知らせ」に記載のとおり、本資産運用会社の筆頭株主（株式譲渡前の保有比率 90%）であるリプラスは、その保有する本資産運用会社の株式の一部（発行済株式総数の 35%）をマスター会社グループに属するアップルリンゴ・ホールディングスに譲渡し、これによりアップルリンゴ・ホールディングスは本資産運用会社の第二位の株主となります。これに加えて、本資産運用会社は、アップルリンゴ・ホールディングスの指名する取締役 3 名の派遣を受け入れます。そのうち 1 名はより高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある取締役です。

リプラスは、今後も本資産運用会社の発行済株式の 55%を保有する筆頭株主として本投資法人のポートフォリオ運用において引き続き積極的に関与してまいります（注）。これに加えて、本資産運用会社は、今後の物件選定や資金調達面ではマスター会社グループの主導により、その不動産業界における深い知見や経営ノウハウ等のリソースの提供を受けることで成長を加速させ、本投資法人の投資主価値の継続的な拡大を目指してまいります。

（注）アップルリンゴ・ホールディングスは、リプラスとの間の本日付の合意に基づき、今後一定の場合にリプラスから本資産運用会社の株式を取得し、本資産運用会社の発行済株式の過半数を保有する株主となる可能性があります。

株主	株式異動前		株式異動後	
	保有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する保有株式 数の比率 (%)	保有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する保有株式 数の比率 (%)
株式会社リプラス	5,400	90.0	3,300	55.0
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	-	-	2,100	35.0
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	300	5.0	300	5.0
株式会社三井住友銀行	300	5.0	300	5.0
合計	6,000	100.0	6,000	100.0

新任 ロバート・ズルコスキー (Robert Zulkoski) (非常勤)
中村 博 (非常勤)

新任取締役の略歴は、以下の通りです。

氏名	主要略歴	
ロバート・ズルコスキー (Robert Zulkoski)	昭和 58 年 4 月 平成元年 4 月 平成 8 年 11 月	キダー・ピーボディ ヴァイス・プレジデント リアルエステイト・キャピタル・マーケット・グループ ジェネラルエレクトリックキャピタル コーポレーション、 マネージング・ディレクター アジア・コマーシャル・リアル エステイト・ファイナンス & サービス・グループ オークウッド・アジア・パシフィック エグゼクティブ・ ディレクター (アジア・パシフィック & ヨーロッパ)

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	平成 10 年 5 月 平成 16 年 5 月 平成 19 年 10 月 平成 20 年 8 月	コロニー・キャピタル・アジア・パシフィック 創業パートナー チーフ・エグゼクティブ・オフィサー パンゲア・キャピタル・マネジメント 会長兼チーフ・ エグゼクティブ・オフィサー オークツリー・キャピタル・マネジメント、マネージング・ ディレクター アジア・リアルエステイト&スペシャル・ シチュエーション・グループ代表（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤） （就任予定）
中村 博	昭和 50 年 4 月 昭和 62 年 8 月 平成 2 年 10 月 平成 9 年 8 月 平成 11 年 7 月 平成 16 年 11 月 平成 19 年 11 月 平成 20 年 8 月	株式会社東京銀行入行 バンカース・トラスト銀行 ヴァイス・プレジデント メリルリンチ証券会社 ディレクター モルガンスタンレー証券会社 プリンシパル ムーア・ストラテジック・バリュパートナーズ・ジャパン、 エル・エル・シー 日本における代表者 ストラテジック・バリュパートナーズ・ジャパン、 エル・エル・シー 日本における代表者 オークツリー・ジャパン株式会社 代表取締役マネージングディレクター（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（就任予定）

4. リンゴ・レジデンシャル及びアップルリンゴ・ホールディングス並びに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）に対する第三者割当による新投資口発行

マスター会社グループとの協力体制の構築の一環として、本投資法人は、マスター会社グループの 100%出資子会社であるリンゴ・レジデンシャル及びアップルリンゴ・ホールディングス並びに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）に対して新投資口を以下の通り割り当てることを決議いたしました。詳細については本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

- | | |
|-------------------|---|
| (1) 発行新投資口数 | 70,000 口 |
| (2) 払込金額（発行価額） | 1 口当たり金 175,000 円 |
| (3) 払込金額（発行価額）の総額 | 12,250,000,000 円 |
| (4) 申込期日 | 平成 20 年 8 月 20 日（水曜日） |
| (5) 割当先及び投資口数 | アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 34,300 口
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社 28,700 口
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）
7,000 口 |
| (6) 募集又は割当方法 | 第三者割当の方法による |
| (7) 新投資証券交付日 | 平成 20 年 9 月 1 日（月曜日） |
| (8) 新投資口募集事務受託者 | JP モルガン証券株式会社
JP モルガン証券株式会社に対し、投資口を引き受ける者の募集に関する事務を委託しています。 |
| (9) 上記各号については、 | 金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします。 |

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 今後の投資方針

今後の投資方針として、本投資法人は、マスター会社グループとの取引実施後も引き続き、賃貸住宅への投資により、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します（本投資法人の投資方針の詳細については別紙をご参照下さい）。本取引を実施することにより、本資産運用会社が、上記の基本的な投資方針のもと、不動産の調達及び引受能力を含めたマスター会社グループの資源並びに不動産の運用に関する専門的知識を活用し、マスター会社グループとの間で本投資法人の成長に向けて相互に協力していくことで、より一層本投資法人の投資主価値を向上していくことが可能になるものと考えております。

6. 財務戦略

財務戦略について本投資法人は今後のリファイナンスリスク軽減のためのローンの長期化、返済期日の分散化を図るとともに有利子負債の一定水準でのコントロールを行います。今後の金利上昇リスクに備えて金利の固定化を図ることを基本とし、状況に応じて弾力的な運用を行います。

7. 借入金等明細表

本書の日付現在の借入金等明細表は、以下の通りです。

	区分	借入金 残高 (千円)	利率 (%) (注2)	返済期限	使途	概要
	借入先					
短期 借入金	三菱東京UFJ銀行	1,500,000	1.74417	平成20年11月6日	(注1)	
	あおぞら銀行	3,240,000	1.74417	平成20年11月6日	(注1)	
	農林中央金庫	3,464,339	1.74417	平成20年11月26日	(注1)	
		2,824,189	1.74417	平成20年11月26日	(注1)	
	新生銀行	2,814,604	1.74417	平成20年12月13日	(注1)	
	東京スター銀行	1,800,000	1.74417	平成20年11月6日	(注1)	
	合計	15,643,133				
長期 借入金	三菱東京UFJ銀行	1,756,817	1.39250 (注3)	平成21年6月22日	(注1)	有担保 無保証
		1,682,059	1.36250 (注6)	平成22年6月22日	(注1)	
		1,500,000	1.35250 (注4)	平成22年5月1日	(注1)	
		2,250,000	1.36250	平成22年6月28日	(注1)	
	あおぞら銀行	1,756,817	1.39250 (注3)	平成21年6月22日	(注1)	
		1,682,059	1.36250 (注6)	平成22年6月22日	(注1)	
		1,500,000	1.35250 (注4)	平成22年5月1日	(注1)	
		2,250,000	1.36250	平成22年6月28日	(注1)	

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

区分	借入金 残高 (千円)	利率 (%) (注 2)	返済期限	用途	概要	
						借入先
長期 借入金	農林中央金庫	1,682,059	1.39250 (注 3)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	有担保 無保証
		1,121,372	1.30250 (注 6)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
	三井住友銀行	1,121,372	1.39250 (注 3)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
		1,682,059	1.36250 (注 6)	平成 22 年 6 月 22 日	(注 1)	
		2,000,000	1.36250	平成 22 年 6 月 28 日	(注 1)	
	りそな銀行	1,121,372	1.39250 (注 3)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
		1,682,059	1.36250 (注 6)	平成 22 年 6 月 22 日	(注 1)	
		1,000,000	1.48250 (注 5)	平成 24 年 5 月 1 日	(注 1)	
	住友信託銀行	934,477	1.39250 (注 3)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
		1,401,715	1.30250 (注 6)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
	新生銀行	934,477	1.39250 (注 3)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
		934,477	1.30250 (注 6)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
	武蔵野銀行	1,868,954	1.36250 (注 6)	平成 22 年 6 月 22 日	(注 1)	
	三菱 UFJ 信託銀行	1,401,715	1.30250 (注 6)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
		1,000,000	1.30250	平成 21 年 6 月 29 日	(注 1)	
	中央三井信託銀行	934,477	1.30250 (注 6)	平成 21 年 6 月 22 日	(注 1)	
		1,500,000	1.35250 (注 4)	平成 22 年 5 月 1 日	(注 1)	
	三井住友海上火災保険	1,000,000	1.48250 (注 5)	平成 24 年 5 月 1 日	(注 1)	
合計	37,698,343					

(注 1) 資金の用途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金です。

(注 2) 利率は、本書の日付現在の適用利率を記載しています。

(注 3) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：9,307,393 千円 期日：平成 21 年 6 月 22 日）を行っており、金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は 1.70600%です。

(注 4) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：4,500,000 千円 期日：平成 22 年 5 月 6 日）を行っており、金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は 1.66000%です。

(注 5) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：2,000,000 千円 期日：平成 24 年 5 月 1 日）を行っており、金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は 2.03275%です。

(注 6) 株式会社三菱東京 UFJ 銀行より金利キャップ（想定元本：10,000,000 千円 期間：平成 18 年 12 月 22 日～平成 21 年 12 月 22 日 第一スト

ご注意：この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ライク 1.00% 第二ストライク 2.00%) を購入しています。

(注7) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における返済予定額

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金(千円)	16,101,152	19,597,190	—	2,000,000

8. 本協力に関連するプレスリリースについて

- (1) 資産運用会社における株主異動に関するお知らせ
- (2) 資産運用会社における取締役の変更予定に関するお知らせ
- (3) 第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ
- (4) 平成20年9月期(第5期)運用状況の予想修正に関するお知らせ
- (5) アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィによる本投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明のお知らせ

以上

【参考情報】

- * 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/>

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資方針

本投資法人は平成 17 年 12 月の運用開始以来、保有不動産の決算期末稼働率が 94.8%から 96.8%と安定した運用実績を残してきました。本投資法人の保有資産は 3 大都市圏を中心に全国の政令指定都市等にそれぞれの投資対象エリアの需給に応じて割り振られており、また同時に、単身者向けワンルームタイプ、家族向けファミリータイプ、都心居住者向けプレミアムタイプという物件タイプによる市場動向に応じて割り振られていることにより、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュフローの変動リスクを適度にコントロールできるよう努めてきました。

① 外部成長戦略について

本投資法人は、運用開始以来約 2 年半の間に 133 物件（取得価格の合計額：約 1,080 億円）の取得を行うとともに約 60 億円の保有物件の売却を行い、現在取得価格ベースで約 1,020 億円の不動産ポートフォリオを構築しています。今後、本投資法人は従来からのスポンサーであるリプラスからの物件紹介に加え、マスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。特に、不動産市況が大きく変化している現在の環境下においては、不動産デベロッパーによる開発完了不動産の放出、私募ファンドによる保有不動産の放出、金融機関からのノンリコースローン担保不動産の放出等に伴う高利回り不動産の売買機会が増加することが予想されます。本投資法人は、かかる売買機会に関する情報を活かすことで新しい成長機会がもたらされ、長期運用に適した高利回り不動産の取得による外部成長が実現できると考えています。

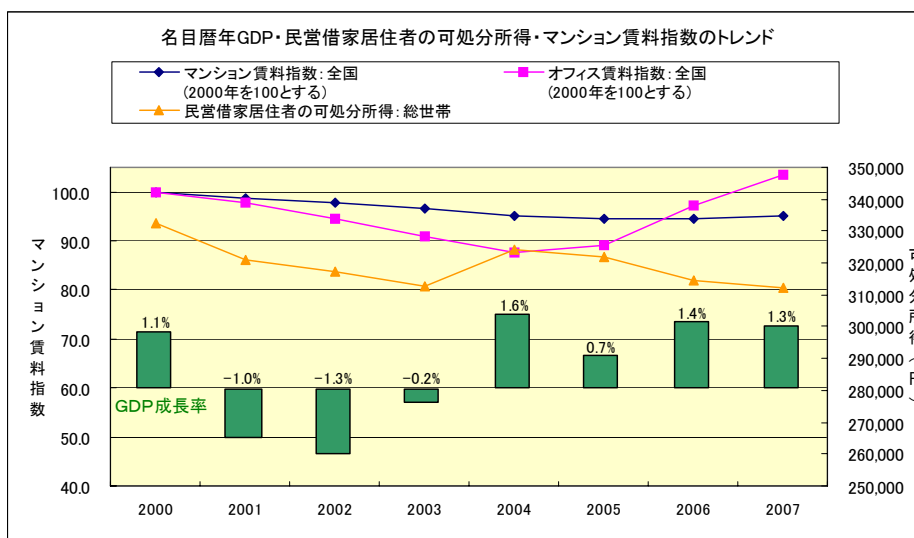
② 内部成長戦略について

本投資法人では、スポンサー企業であるリプラスの強みである全国ネットワークを活かし、地域ニーズにあった不動産の管理・運用を継続、進化させていくとともに、マスター会社グループの不動産管理ノウハウを活用して、保有不動産の収益向上に努めていきます。本投資法人が保有する不動産は、東京都心部のみならず 3 大都市圏及び政令指定都市等においても各決算期末現在で 91.9%から 97.7%という高い稼働率を維持してきました。また、本投資法人では、特にスポンサー企業であるリプラスを通じて、築年を経た物件に対するリノベーションの実施による賃料の上昇や、リプラスの独自ブランドである「willDo」への保有不動産の変更による高品質仕様の実現、地方都市に所在する物件に関する地域管理会社との協業による高稼働の継続等の物件運用ノウハウを活用し、蓄積してきましたが、今回のマスター会社グループとの協力体制の構築を機に、増強した資本を保有不動産の質の向上にも活用することを検討し、より一層の収益向上に努めていきたいと考えています。

- (1) 本投資法人の賃料収入の約 90%を占めるワンルームタイプ及びファミリータイプ物件の賃料水準は、勤労者世帯の可処分所得動向と関係していると考えられますが、景気後退期に勤労者世帯の可処分所得が減少する際においても賃貸住宅の賃料水準はなだらかな減少にとどまっており、安定した推移を示しています。

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(図1) 「GDP、テナント所得、賃料の推移」



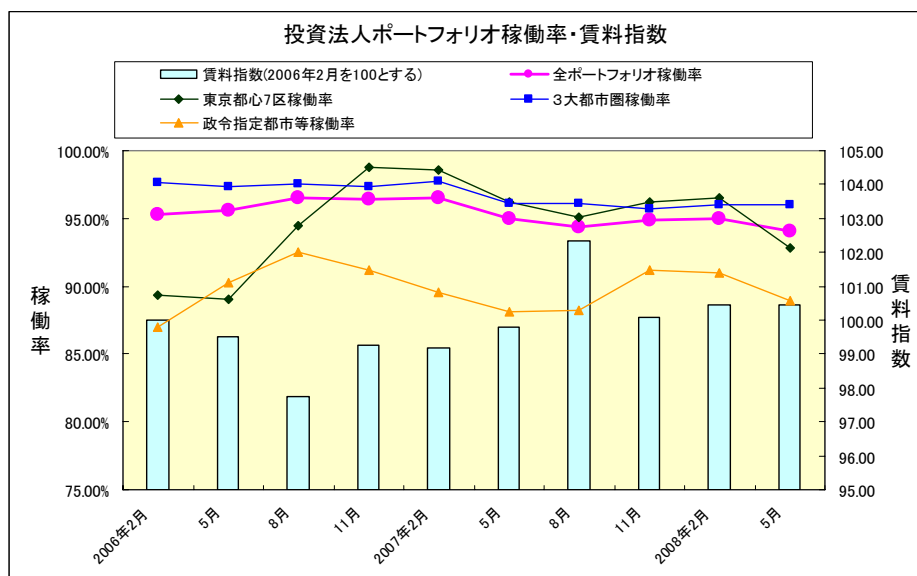
出典：「賃料指数」：財団法人日本不動産研究所（全国賃料統計 2007.9）データを元に資産運用会社にて作成

「処分所得」：総務省家計調査年報、「GDP」：内閣府経済社会総合研究所

(2) 本投資法人の保有物件におきましては、図2「投資法人保有物件稼働率・賃料推移」に記載されているように運用開始以降95%前後の稼働率を維持しており、東京都心部以外の不動産に関しても非常に安定した運用実績を残しています。また、今後の賃貸住宅市場環境に関して、近年不動産ファンド及びハウスメーカーを主体とした大量供給が発生していましたが、昨年後半以降新規賃貸住宅着工は減少に転じており、今後バブル期に大量供給された投資用賃貸住宅ストックが築年を経ることにより賃貸市場の需給環境も好転してくると考えています。

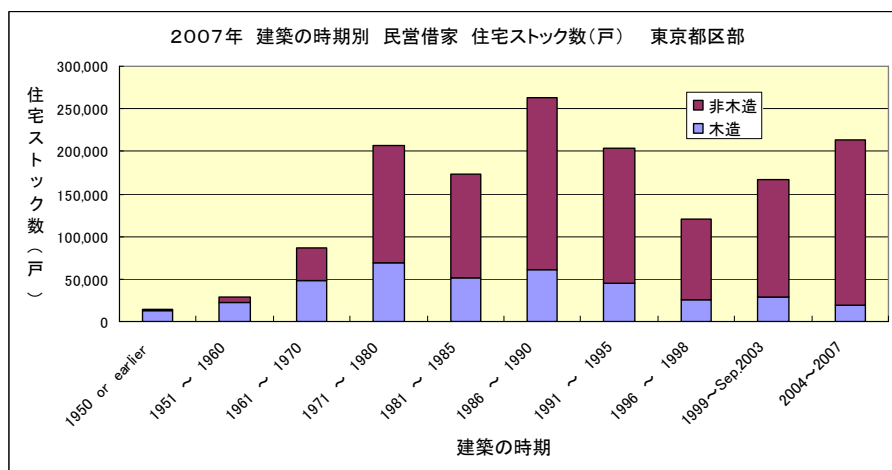
ご注意：この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(図2) 「投資法人保有物件稼働率・賃料推移」



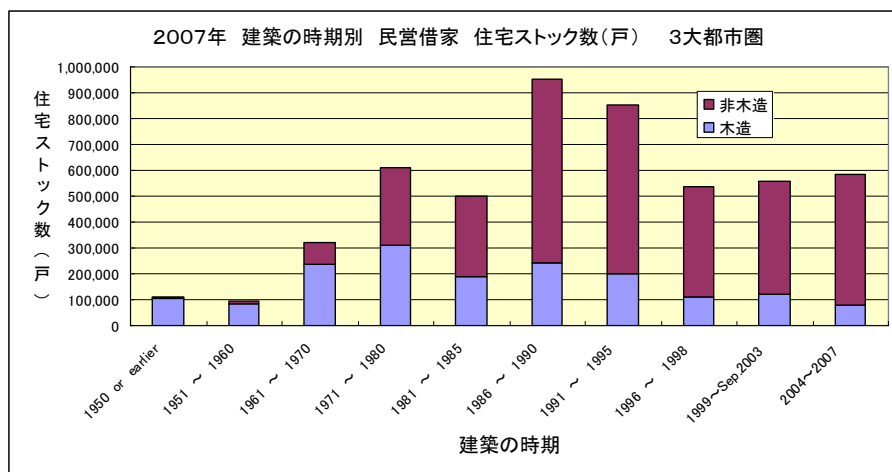
出典： 本資産運用会社にて作成

(図3) 「民営借家ストック（東京都区部）」

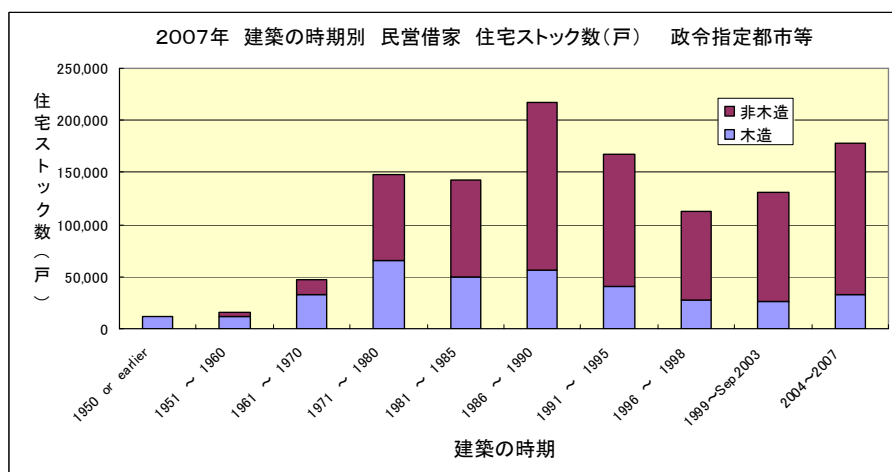


ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(図4) 「民営借家ストック (3大都市圏)」



(図5) 「民営借家ストック (政令指定都市等)」



出典： 総務省 住宅・土地統計調査、国土交通省 建築着工統計 (2004~2007 の値は、国土交通省建築着工統計の住宅着工数より推計)

【図3、4、5におけるエリア定義】

3大都市圏： 東京都(23区除く)、埼玉県、千葉県、神奈川県、名古屋市、大阪府、京都府、兵庫県の合計

政令指定都市等： 札幌市、仙台市、広島市、北九州市、福岡市の合計

(3) 本投資法人では、3大都市圏(用語の定義及び詳細については、平成20年5月12日付「運用ガイドラインの変更に関するお知らせ」をご参照下さい。)の人口は日本の総人口のほぼ半分に達しており、非常に厚みを持った賃貸住宅市場を形成するとともに、社会移動による人口流入及び晩婚化の進展による世帯数の増加が続いており、拡大し続ける市場であると考えています。本投資法人においては、これらの分析結果を踏まえ本資産運用会社にて本年5月12日付にて運用ガイドラインの見直しを行っており、今後の物件取得・運用においては3大都市圏により一層注力

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

していきたいと考えています。

<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	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	40～70%	50～90%
ファミリータイプ	20～50%	15～45%
プレミアムタイプ	10～30%	15%以下

<投資対象エリア別投資比率>

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率	戸数ベース投資比率
東京都心7区	10～30%	20%以下
3大都市圏	50～80%	50～90%
政令指定都市等	0～25%	0～40%

- (4) 本投資法人のスポンサーであるリプラスにおいては、そのグループ会社にて管理・保有する物件に関するブランディング戦略を実施しており、本投資法人におきましても、ワンルームタイプ、ファミリータイプの中で当該ブランド適用基準を満たした物件に関して「willDo」の物件名称を使用しています（詳細に関しては、平成19年8月29日付け「運用資産の新ブランド採用に関するお知らせ」をご参照下さい。）。本投資法人においては、平成19年8月のブランド採用以降、保有物件に関する追加投資を継続して実施し、willDoブランドに適合した物件に関する名称変更を進めてきた結果、本書の日付現在保有131物件中57物件（willDo変更予定16物件含む）に関してwillDoの名称を冠しており、リプラスにて運用管理を行っている不動産と併せて70物件（約3,850戸：willDo変更予定物件含む）についてwillDoの名称が付与されています。当該名称が付与されている物件につきましては、物件仕様などにおいて、独自に定めた水準をクリアしているものだけであり、入居者向け募集活動において、統一されたマーケティングも行われ始めています。今後につきましても、保有物件の仕様向上に努めwillDo適合物件への変更を推進していく予定です。

■ willDo（ウィルドゥー）

“will”という未来時制を表す言葉と、“Do”（実行する）という言葉の語源として組み合わせたネーミングです。本名称は、リプラスが入居者様の視点で設定したre-plus Choice（リプラスチョイス）の基準「安全」「安心」「便利」「快適」に加え、よりグレードが高い「安心」「便利」「快適」「健康」「満足」の基準を一定の割合で満たした物件にのみ付けられます。将来に向けて、「安心して入居いただける物件を増やしていきたい」という前向きなリプラスとしての意思を未来形の名前とデザインで表現しています。カラーリングは、信頼性の感じられる落ち着いた青を用いました。

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

■ re-plus Choice (リプラス・チョイス) 及び willDo (ウィルドゥー) の仕様

		
安全	地震リスクチェック済み	
	新耐震基準構造チェック済み	
	土壌汚染チェック済み	
	環境リスクチェック済み	
安心	ディンプルキー	
		TV モニター付インターホン (カラー)
		防犯カメラ
		オートロック
便利	地上波デジタルまたは CATV	
	光ファイバー	
		シャワートイレ
		宅配ボックス
		シャンプードレッサー
		バス追い焚き
		バス乾燥機
		ガスまたは I H
快適	エアコン	
	バス・トイレ別	
		収納の大きさ (W-1200 以上)
		天井 (H-2400 以上)
		外観仕上げタイル
		大型ユニットバス
		下足入れトールタイプ
		フローリング
健康	24 時間換気システム	
	敷地内駐車場	
満足	ペット対応	

上記の各基準に属する仕様について、50%以上の設置または対応状況にある物件については、「willDo」の対象物件として認定されます。

ご注意: この文書は、本投資法人とオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエーとの協力体制構築に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。