

平成20年9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: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

スポンサー企業の破産手続開始の申立てに関するお知らせ

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。）のスポンサー企業であり、かつ、本投資法人が資産の運用を委託するリプラス・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は、平成20年9月24日開催の取締役会において、破産手続開始の申立てを行うことを決議し、東京地方裁判所に同手続開始の申立てを行い、同日、破産手続開始が決定されましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本日開示をいたしました「スポンサー企業の継続企業の前提に関する注記についての影響に関するお知らせ」のとおり、本投資法人及び本資産運用会社については、継続企業の前提に関する重要な影響がなく、引き続き従来業務について継続をしております。また、本投資法人の投資口は、現状のとおり東京証券取引所に上場が維持されると考えております。本件に関する本投資法人及び本資産運用会社の今後の見通しについては、次ページの2記載のとおりです。

記

1 本投資法人及び本資産運用会社との関係

(1) 本投資法人との関係

- ア 資本関係 投資口保有数 3,500口（平成20年9月24日現在）
その他リプラスのグループ会社であるリプラス・インベストメント株式会社が2,000口、本資産運用会社が1,000口の投資口をそれぞれ保有しています。
- イ 人的関係 ありません
- ウ 取引関係 スポンサーサポート契約に基づく以下のサポートを受けております。
- ① 投資適格不動産情報の提供
 - ② 投資適格不動産の本投資法人に対する優先的な売却
 - ③ 本投資法人の取得予定不動産の一時保有
 - ④ 本資産運用会社に対する、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な人材の派遣

(2) 本資産運用会社との関係

- ア 資本関係 株式保有数 3,300株（発行済株式の55%）
なお、リプラスの破産手続開始の申立てに伴い、今後は投資法人へ融資を行っている銀行団との相談の上、本資産運用会社の第2位株主であり、2,100株（発行済株式の35%）を保有するアップル・リンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ又はその関連会社に異動し、マスター会社グループ（以下に定義します。）が本資産運用会社の発行済株式の過半数を保有する筆頭株主となる予定です。
- イ 人的関係 本資産運用会社の取締役2名、非常勤監査役1名、従業員19名が、リプラスから出向

しています。
ウ 取引関係 上記(1)と同じです。

2 本投資法人及び本資産運用会社への今後の見通し

(1) 本投資法人について

リプラスは、本投資法人のスポンサーであり、スポンサーサポート契約に基づき、投資適格不動産情報の提供等本投資法人のポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っております。リプラスの破産手続開始の申立てに伴い、これらのサポートが受けられなくなると、本投資法人のポートフォリオ成長戦略に一定の影響が生じるものと考えております。しかしながら、現在の不動産市況では、新たな物件取得は、事実上、極めて限定されている状況であります。また、オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーから助言を受けているオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・ユーエー（以下「マスター会社」といいます。）及び本投資法人の筆頭投資主であるアップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィその他のマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社からなるマスター会社グループ（以下「マスター会社グループ」といいます。）と本投資法人との間で事業協力を行うに十分な環境が整っており、本投資法人の存続及び成長については、何ら危惧するものはないと考えております。

また、平成20年9月24日公表の「スポンサー企業の継続企業の前提に関する注記についての影響に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、本投資法人は、法令に基づき、第三者である資産保管会社はその資産の保管に係る業務を委託しており、その資産はリプラスの資産とは分別して保管されていることから、リプラスの破産手続開始の申立ての影響を受けません。また、本投資法人は、本日現在において、平成20年8月に実施した第三者割当増資による払込金122億円を現預金として有しており、足元の収益状況においても、重大な問題はございません。

また、投資法人の借入金に関しましては、スポンサーであるリプラスの破産手続開始の申立てに伴い直ちに期限利益が喪失する契約内容にはなっておりません。

ただし、本投資法人は、本日現在、保有する131物件のうち、111物件においてリプラスのレントゴー保証システムを導入しており、エンドテナントの約6割の方が、同システムを利用しています。今回のリプラスの破産手続開始申立てに伴い、スポンサーの選定状況次第ではレントゴー保証は継続されない見込みがあり、エンドテナントの賃料等の滞納が生じた場合には、本投資法人としては、滞納賃料等の回収に関して事務の煩雑化や回収率の低下等の問題が生ずることが予想されますが、PM会社との緊密な連携の下、適切に対応してまいります。

また、リプラスは、グループ全体で本投資法人の発行済投資口数の3.9%（6,500口）を保有しておりますが、保有比率から考えて、資本面では大きな問題は生じないと考えております。

(2) 本資産運用会社について

リプラスは、本資産運用会社の発行済株式の55%を所有する親会社であり、スポンサーサポート契約に基づき、本資産運用会社の役職員はすべてリプラスからの出向となっておりますが、事業運営においては、経営理念を尊重しあい、独立した経営を行っております。すなわち、当社は、従来から、投資法人資産運用業を営む金融商品取引業者として、投資法人に対する忠実義務、善管注意義務を全うすべく、リプラス及びリプラスグループ各社との取引においても、社内の「利害関係者取引規則」に基づき、厳格な対応を行ってまいりました。

また、本資産運用会社の財務状況については、平成20年9月24日公表の「スポンサー企業の継続企業の前提に関する注記についての影響に関するお知らせ」で記載したとおり、本資産運用会社には、平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第4期事業年度の計算書類及びその附属明細書に対して、平成20年5月30日に、あずさ監査法人より継続企業の前提に関する追記情報の記載のない無限定適正意見を頂戴しております。また、その財務状況に関しても、適用法令で定められた継続に必要な財産を有しており、リプラス及びリプラスグループ他社に対する貸付、借入などはありません。

引き続き本投資法人の運用会社として業務を継続してまいりますのでございます。

また、リプラスの保有する本資産運用会社の株式については、上記4(2)アで記載したとおり、投資法人へ融資する銀行団と相談の上その一部がアップル・リング・ホールディングス・ビー・ヴィ又はその関連会社に異動し、マスター会社グループが過半数を保有することを予定しております。今後は、マスター会社グループの信用及び資金力を活用し、安定した資産運用業務を行ってまいります。

3 本投資法人の投資口に対する公開買付けへの影響

本投資法人の投資口に対するアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィによる公開買付けが、平成20年8月29日より実施されておりますが、今回のリプラスの破産手続開始の申立ては、金融商品取引法第27条の11で定める公開買付けの撤回事由に該当しないことから、当該公開買付けは、引き続き実施されるものと考えております。公開買付けの詳細については、平成20年8月12日付「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」及び平成20年8月28日付「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」を御覧ください。

なお、今後、今般のスポンサー企業の破産手続開始の申立てに伴い、本投資法人の投資口の取扱い及び本資産運用会社の業務遂行に関し、具体的な事象の発生があれば、随時お知らせいたします。

(参考情報)

1 スポンサー企業の概要

- (1) 商号 株式会社リプラス（東証マザーズ市場上場証券コード8936。以下「リプラス」といいます。）
- (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) 設立年月日 平成14年9月3日
- (4) 代表者 代表取締役 姜 裕文
- (5) 主な事業所 本社、新宿オフィス、札幌支店、仙台支店、横浜支店、さいたま支店、千葉支店、長野支店、静岡支店、名古屋支店、京都支店、大阪支店、岡山支店、広島支店、高松支店、松山支店、北九州支店、福岡支店、熊本支店、沖縄支店
- (6) 主な事業内容 賃貸住宅の滞納家賃保証システムの提供
不動産ファンドのアセットマネジメント
上記に関連するファイナンスサービスの提供
- (7) 資本の額 3,869,655千円（平成20年8月末日現在）
- (8) 従業員の状況 グループ従業員 996名（平成20年8月末日現在）

2 申立てをすするに至った経緯及び理由（株式会社リプラスの開示内容の抜粋）

リプラスは、平成14年9月の設立以来、グループ会社とともに、賃貸住宅に関する滞納家賃の保証サービス事業や少額短期保険事業を行うレントゴー保証、不動産私募ファンドのアセットマネジメント事業（不動産私募ファンド事業）、REIT事業（不動産投資法人の運用事業）を中核に据え、事業発展のために邁進してまいりました。

その中で積極的に不動産私募ファンド事業を拡大し、平成18年には、中国への投資のアレンジをはじめ、大型の不動産投資アレンジを多数組成し、平成19年末時点におけるリプラスの子会社がアセットマネージャーを務めるSPCの管理下資産は、約3,820億円になっていました。このような積極的な不動産投資アレンジを実行していくために、組織も拡充され、必要とされるエクイティ調達も実現しているなかで、リプラスの資金調達能力に特段の問題はありませんでした。

しかしながら、米国におけるサブプライムローン問題により、世界的な信用収縮が生じ、日本においても資本市場の動揺が広がるなかで、リプラスの資金調達も困難化しました。不動産の流動性の急速な低下と資本市場、わけてもREIT市場の大規模な混乱が見られる中で、ファンドの活動が不活性化し、リプラスが受け取れるフィー収入が大幅に低下しました。また、レントゴー事業においては、将来債権を証券化することで、設備投資をまかなっておりましたが、引受証券会社の説明では、証券化市場の混乱の影響を受け当該証券化商品の販売が行えない状況となり、調達が行えなくなる一方で、返済だけは行わなければならない状況になりました。その結果、インフラ構築のために行った設備投資に対するローン調達も困難化しました。

平成20年2月以降、加速度的に資金調達が著しく困難となり、資金繰りが急速に悪化し、恒常的に運転資金が不足する状況となりました。

こういった状況の中で、なんとか資金繰りに折り合いをつけながら、事業を継続していましたが、同年6月以降レントゴー事業における代位弁済の支払の遅延が発生したことを皮切りに、資金繰りの目途が立

たなくなり、同年 9 月に入り、運転資金の確保が不可能となり、支払不能に陥ったため、事業継続を断念し、破産手続開始の申立てを行うに至りました。

3 負債総額（平成 20 年 9 月 24 日現在）
リプラス 325 億 7,057 万 0,992 円

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/>