

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

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

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。）は、平成20年8月12日、第三者割当による新投資口発行に関し、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。

記

1. 新投資口発行要領

- | | |
|-------------------|---|
| (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、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	97,477 口
発行による増加投資口数	70,000 口
発行後の発行済投資口総数	167,477 口

3. 発行の理由及び資金の使途等

(1) 第三者割当により発行される投資口の募集の目的

本投資法人は、平成17年12月の運用開始以来、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。）の筆頭株主である株式会社リプラス（本日現在の持株比率：90%、以下「リプラス」といいます。）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まいりました。

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。

このような状況の下、本投資法人は、今後も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用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今後取得機会が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（以下に定義します。）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第三者割当により新投資口を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）といたしました。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おります。

割当先のうちリンゴ・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。）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。）が直接又は間接に100%出資する子会社です。また、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

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

営・助言を行っています。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。

マスター会社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。）は、本投資法人と協力関係を構築し、本投資法人と共に本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的とした投資運用を行うことを企図しています。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、本投資法人及び本資産運用会社との間で本第三者割当を含む一連の取引（詳細については、本日付で別途公表いたしました「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」をご参照下さい。）を実施することを決定しております。本資産運用会社、リプラス及びマスター会社グループは、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マスター会社グループの不動産の運用に関する専門的知識を活用することにより、本投資法人の成長に向けて相互に協力していくことを合意しています。

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）」）といっています。）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。本第三者割当による手取金は、本年11月から12月に返済期限が到来する短期借入金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てる予定です。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

（2）発行価額の算定方法

発行価額は、発行決議日の直前日までの直近30営業日（平成20年6月30日から平成20年8月11日まで）における東京証券取引所の各取引日における本投資法人投資口を表示する投資証券の普通取引の終値の平均価格（185,653円）の94.3%（175,000円。発行決議日前日の東京証券取引所における終値185,200円、同比率94.5%）に相当する価格としました。

（3）調達する資金の額

12,250,000,000円（差引手取概算額）

（4）発行調達資金の具体的な用途

本第三者割当による手取金（12,250,000,000円）については、借入金の返済、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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) 調達する資金の支出予定時期

平成 20 年 9 月

(6) 調達する資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当を行うことにより、今後返済期日の到来する短期借入金について、期日前に積極的に返済を行い、財務基盤の安定化を図ることが可能となります。これにより、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可能になると考えております。

また、本第三者割当の資金は、上記借入金の返済の他に、既存の物件価値向上のための投資及び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における物件取得等に充当することも予定しており、これにより本投資法人の更なる外部成長が可能となります。

このように、本第三者割当を行うことにより、財務体質の健全化及び今後の更なる外部成長が可能となり、本投資法人の中長期的な成長及び投資口価値の継続的な向上に資するものであることから、合理的な資金使途であるとと考えております。

(7) 本投資法人の運用に与える影響見通し

平成 20 年 9 月期（平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日）の運用状況の見通しについては、本日付「平成 20 年 9 月期（第 5 期）運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

4. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当の手取金のうち借入金の返済に充てる金額については、未定です。なお、借入金の返済を行わない場合の本第三者割当後における本投資法人の有利子負債比率(注)は、50.8%です。

(注) 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）

5. 最近 3 営業期間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近 3 営業期間の業績

決 算 期	平成 19 年 3 月期	平成 19 年 9 月期	平成 20 年 3 月期
1 口当たり当期純利益 (円)	14,425	15,839	14,312
1 口当たり分配金 (円)	14,426	14,994	14,312
1 口当たり純資産 (円)	466,079	500,141	499,365

(2) 過去 3 営業期間及び直前の投資口価格の推移

① 最近 3 営業期間の状況

	平成 19 年 3 月期	平成 19 年 9 月期	平成 20 年 3 月期
始値	427,000	576,000	450,000
高値	666,000	582,000	442,000
安値	423,000	425,000	269,000
終値	571,000	447,000	288,000

(注) 高値、安値は株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

② 最近6か月間の状況

	平成20年 2月	3月	4月	5月	6月	7月
始 値	359,000 円	318,000 円	281,000 円	246,000 円	238,000 円	182,000 円
高 値	357,000 円	316,000 円	293,000 円	250,000 円	241,000 円	192,400 円
安 値	313,000 円	269,000 円	246,000 円	238,000 円	175,000 円	178,000 円
終 値	320,000 円	288,000 円	246,000 円	238,000 円	183,000 円	192,400 円

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成20年8月11日現在
始 値	186,600 円
高 値	186,600 円
安 値	185,000 円
終 値	185,200 円

(3) 今回のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成20年8月28日
調 達 資 金 の 額	12,250,000,000 円（発行価額：175,000 円）
募集時における発行 済 投 資 口 数	97,477 口
当該増資による発行 投 資 口 数	70,000 口
募集後における発行 済投資口総数	167,477 口
割 当 先	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ リンゴ・レジデンシャル特定目的会社 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・設立時私募

発 行 期 日	平成17年10月7日
調 達 資 金 の 額	100,000,000 円（発行価額：500,000 円）
募集時における 発行済投資口数	-
当該増資による 発行投資口数	200 口
割 当 先	リプラス・リート・マネジメント株式会社
当初の資金使途	設立

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

・第三者割当増資（私募）

発行期日	平成17年12月13日
調達資金の額	8,900,000,000円（発行価額：500,000円）
募集時における発行済投資口数	200口
当該増資による発行投資口数	17,800口
割当先	有限会社 URAGASUMI、有限会社 ISOJIMAN、株式会社リプラス、リプラス・インベストメンツ株式会社、リプラス・リート・マネジメント株式会社
当初の資金使途	新規物件の取得
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充当状況	既に支出済みです。

・公募増資

発行期日	平成18年6月21日
調達資金の額	18,748,800,000円（発行価額：432,000円）
募集時における発行済投資口数	18,000口
当該増資による発行投資口数	43,400口
当初の資金使途	新規物件の取得及び既存の借入金の返済
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充当状況	既に支出済みです。

・公募増資

発行期日	平成19年4月26日
調達資金の額	18,595,161,900円（発行価額：542,133円）
募集時における発行済投資口数	61,400口
当該増資による発行投資口数	34,300口
当初の資金使途	新規物件の取得及び既存の借入金の返済
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充当状況	既に支出済みです。

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

・第三者割当増資

発行期日	平成19年5月24日
調達資金の額	963,370,341円（発行価額：542,133円）
募集時における発行済投資口数	95,700口
当該増資による発行投資口数	1,777口
割当先	三菱UFJ証券株式会社
当初の資金使途	新規物件の取得
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充当状況	既に支出済みです。

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

6. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

本第三者割当前後の主要な投資主構成は、以下のとおりです。

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）
アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ	-	-	34,300	20.4
リング・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ジーエイエル	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・インベストメント株式会社	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アンドトラストカンパニー505041	1,297	1.3	1,297	0.7
合計	43,029	44.1	113,029	67.4

（注1） 本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） 本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、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

(2) 今回の第三者割当によって、上位1投資主の所有投資口比率が40%を超える場合は、当該割当先との間で、導管性要件の充足に関する合意があるか否か

割当先3社はそれぞれ、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人の投資証券が東京証券取引所での上場を維持している間は、導管性要件を喪失することになる本投資証券の持分比率の増加を行わないよう最善の努力をすることについて合意しています。

7. 業績への影響の見通し

平成20年9月期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）の運用状況の見通しについては、本日付「平成20年9月期（第5期）運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

8. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠並びに考え方

上記「3. 発行の理由及び資金の使途等 (2) 発行価額の算定方法」に記載のとおり、発行価額は、発行決議日の直前日までの直近30営業日（平成20年6月30日から平成20年8月11日まで）における東京証券取引所の各取引日における本投資法人投資口を表示する投資証券の普通取引の終値の平均価格（185,653円）の94.3%（175,000円。発行決議日前日の東京証券取引所における終値185,200円、同比率94.5%）に相当する価格といたしました。

ディスカウント率に関しては、不動産投資信託証券市場における市況が大きく変化している昨今の不透明な環境下において投資口価格が極めて不安定な状況にあり、発行決議日から払込日までの間の投資口価格の下落リスクがあること、及び、一定の場合を除き、本第三者割当の割当先が本第三者割当を通じて取得することを予定している本投資証券について、一定期間、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分等を行わない旨を合意しており、当該期間に投資口価格が下落するリスクがあること等を考慮して決定いたしました。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化がもたらす一口当たりの分配金への影響が合理的であると判断した根拠

本投資法人は、上記「3. 発行の理由及び資金の使途等 (6) 調達する資金使途の合理性に関する考え方」に記載のとおり、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のためには、第三者割当の方法が最良であると判断いたしました。

本第三者割当により発行される投資口は、本投資法人の発行済投資口数の約72%にあたり、結果として既存投資口の相当程度の希薄化が生じ、一口当たりの分配金も減少しますが、本第三者割当増資により資本を増強することで財務体質を強化し、運用体制の強化を図ることで、本投資法人の持続的成長及び更なる企業価値の向上を推進することが可能になると考えており、本投資法人の既存投資主にとっても合理的なものと判断しております。

9. 割当先の選定理由
(1) 割当先の概要

割当先の概要は以下のとおりです。

① 商号	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ (AppleRingo Holdings B.V.)	
② 事業内容	株式保有及び関係会社に対する融資	
③ 設立年月日	2008年7月17日	
④ 本店所在地	オランダ王国、アムステルダム 1097JB、プリンス・ バーンハードブレイン 200 (Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, the Netherlands)	
⑤ 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)	
⑥ 資本金(本書の日付現在)	18,000 ユーロ	
⑦ 発行済株式数	18,000 株	
⑧ 決算期	12月	
⑨ 役職員数	2人	
⑩ 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%)	
⑪ 本投資法人との関係	出資関係	—
	取引関係	—
	人的関係	—
⑫ 割当口数	34,300 口	
⑬ 払込金額	6,002,500,000 円	

① 商号	リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	
② 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	
③ 設立年月日	平成20年7月4日	
④ 本店所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号	
⑤ 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)	
⑥ 資本金(本書の日付現在)	100,000 円	
⑦ 発行済株式数	特定出資2口	
⑧ 決算期	6月、12月	
⑨ 役職員数	2名	
⑩ 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%)	
⑪ 本投資法人との関係	出資関係	—

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

	取引関係	—
	人的関係	—
⑫	割当口数	28,700 口
⑬	払込金額	5,022,500,000 円

①	商号	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）
②	事業内容	信託に係る有価証券等の管理業務 資産管理に係る信託業務及び銀行業務 日本版マスタートラストに関する業務
③	設立年月日	平成 12 年 6 月 20 日
④	本店所在地	東京都中央区晴海一丁目 8 番 11 号
⑤	代表者の役職・氏名	代表取締役 小田 一穂
⑥	資本金（平成 20 年 3 月 31 日現在）	51,000 百万円
⑦	発行済株式数	1,020 千株
⑧	決算期	3 月
⑨	従業員数（平成 19 年 3 月 31 日現在）	613 人
⑩	大株主及び持株比率（平成 20 年 3 月 31 日現在）	株式会社りそな銀行（33.33%） 住友信託銀行株式会社（33.33%） 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社（33.33%）
⑪	本投資法人との関係	割当先が保有している本投資法人の投資口の数 14,198 口（注 2）
	出資関係	
	取引関係	
	人的関係	—
⑫	割当口数	7,000 口
⑬	払込金額	1,225,000,000 円

（注 1）本投資法人及び本資産運用会社は、平成 20 年 8 月 12 日付で上記記載の割当先との間で新投資口引受契約を締結しています。新投資口引受契約においては、リプラスによる本資産運用会社の 35.0%相当の発行済株式のアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（AppleRingo Holdings B.V.）に対する譲渡が実行されたことその他の事由が本第三者割当の実行の前提条件とされています。

（注 2）「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」は、平成 20 年 3 月 31 日現在におけるものです。

（2）割当先を選定した理由

マスター会社グループは、本投資法人と協力関係を構築し、本投資法人と共に本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的とした投資運用を行うことを企図しています。本投資法人は、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ました。

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（信託口）は、本投資法人の筆頭投資主です。本投資法人の安定した FF0（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・サービス信託銀行株式会社（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。

（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。

FF0=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、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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) 割当先の保有方針

割当先であるリンゴ・レジデンシャル、アップルリンゴ・ホールディングス及び日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）（以下「割当先3社」といいます。）は、平成20年8月28日から6ヵ月後の応当日（平成21年2月28日）までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意がある場合及び租税特別措置法におけるいわゆる投資法人の導管性要件（以下「導管性要件」といいます。）を充足するために必要と考えられる場合を除き、リンゴ・レジデンシャル、アップルリンゴ・ホールディングス及び日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）が本第三者割当により取得することを予定している本投資証券28,700口、34,300口及び7,000口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分（ただし、本投資法人の投資証券の引受け又は取得を目的とする資金調達のために行う担保権の設定を除きます。）を行わない旨を合意しています。

また、日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）は、本第三者割当と同日に公表されたアップルリンゴ・ホールディングスによる本投資証券に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）の公開買付け期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意がある場合を除き、日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）が本書の日付現在において保有している本投資法人の投資証券（注）のうち、本第三者割当の引受けに係る資金の最終的な拋出者が拋出した資金に基づき取得し保有している本投資証券につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分（ただし、本投資証券の引受け又は取得を目的とする資金調達のために行う担保権の設定を除きます。）を行わないものとします。

ただし、本投資法人又は本資産運用会社が不合理にかかる同意を留保し若しくは拒絶する場合又は本公開買付けとは別に本投資証券を対象とした公開買付けが第三者により開始され、本投資法人の賛同する旨の意見表明が撤回された場合は、アップルリンゴ・ホールディングス、リンゴ・レジデンシャル及び日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）が本第三者割当により取得することを予定している本投資証券34,300口、28,700口及び7,000口並びに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）が本書の日付現在において保有している本投資証券（注）のうち、本第三者割当の引受けに係る資金の最終的な拋出者が拋出した資金に基づき取得し保有している本投資証券について、上記の制限は適用されません。

また、割当先3社はそれぞれ、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人の投資証券が東京証券取引所での上場を維持している間は、導管性要件を喪失することになる本投資証券の持株比率の増加を行わないよう最善の努力をすることについて合意しています。

（注）平成20年3月31日現在の保有投資口数は14,198口です。

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/>

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。