

平成20年11月21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  
東京都港区芝公園一丁目3番12号  
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 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
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

資金の借入、借入金の返済及び変更契約の締結に関するお知らせ

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、下記のとおり資金の借入、借入金の返済及び変更契約の締結について決定しましたので、お知らせいたします。

記

I. 資金の借入

1. 借入の理由

既存借入金の返済期日到来に伴い、リファイナンス資金の調達を目的として借入を行うものです。

2. 借入内容

(1) 極度ローンB3号

①	借 入 先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行
②	借 入 金 額	: 1,050百万円
③	利 率	: 平成20年12月12日までの利率 1.650830%
④	借 入 予 定 日	: 平成20年11月26日
⑤	借 入 方 法	: 平成19年11月5日付で株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東京スター銀行との間で締結の「極度ローン基本契約書(B号)」に基づき、平成20年11月21日付けで上記①記載の借入先と締結する「極度ローン個別契約(B3号)」に基づく短期借入。
⑥	返 済 期 日	: 平成20年12月12日
⑦	返 済 方 法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担 保	: 本投資法人が保有する不動産信託受益権 (willDo東別院、willDo新大阪) に対して第一順位の質権を設定します。また、後掲の共同担保提供物件一覧の物件を極度ローンA6号、極度ローンB3号、極度ローンC2号(変更)の共同担保として、第一順位質権又は抵当権を設定します。それに加えて、既保有の不動産信託受益権の一部 <sup>(注)</sup> に対して後順位の根質権が設定されます。
⑨	エ ー ジェ ント	: 株式会社三菱東京UFJ銀行

【共同担保提供物件一覧】

(11/26 リファイナンス (極度ローン A6 号、極度ローン B3 号、極度ローン C2 号「変更」))

各極度ローン貸主である、三菱東京 UFJ 銀行・農林中央金庫・あおぞら銀行との間で共同担保関連契約を締結し、担保提供を行います。

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-2-065	グランメゾン七福	0-6-045	willDo 新大阪 sII
0-5-063	willDo 稲永	0-6-058	willDo 鶴見諸口
0-5-081	willDo 松原	0-6-064	willDo 松屋町
0-5-082	willDo 四日市鶴の森	0-6-083	willDo 三宮イースト
0-5-086	willDo 代官町	0-6-084	willDo 上新庄 wI
0-5-088	willDo 高畑	0-6-085	スチューデントハイツ九条
0-6-028	willDo 新大阪 s I	0-7-068	willDo 岡山駅西口
0-6-029	グランメール東淀川	F-4-035	グリーンヒルズ芦花
0-6-030	willDo 深江南	F-4-036	ロフティ平井
0-6-044	willDo 大日		

(注) 後順位の質権又は抵当権の対象となる不動産信託受益権及び不動産は、以下の各物件を信託財産とする不動産信託受益権です。

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-1-023	willDo 南 12 条	F-4-028	ウィンベルコース平塚第 13
0-4-024	VISTA シュプリーム	F-4-029	リーベスト東中山
0-4-025	ジョイ尾山台	F-4-030	リーベスト中山
0-4-031	willDo 大塚	F-5-032	ステラートシティ桜山
0-5-026	エクセルシオール栄	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋
0-5-041	willDo 太閤通	P-4-006	n-0M1

(2) 極度ローンA6号

①	借入先	: 農林中央金庫
②	借入金額	: 4,400百万円
③	利率	: 平成20年12月12日までの利率 1.650830%
④	借入予定日	: 平成20年11月26日
⑤	借入方法	: 平成18年6月20日付で株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、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、中央三井信託銀行株式会社との間で締結の「極度ローン基本契約書(A号)」に基づき、上記①記載の借入先と平成20年11月21日付で締結する「極度ローン個別契約」による短期借入れ。
⑥	返済期日	: 平成20年12月12日
⑦	返済方法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担保	: 本投資法人が保有する不動産信託受益権（カレッジスクエア北池袋、カレッジスクエア東武練馬、カレッジスクエア赤塚、カレッジスクエア木場、カレッジスクエア錦糸町、カレッジスクエア東久留米、カレッジスクエア早稲田Ⅱ、カレッジスクエア茗荷谷、カレッジスクエア新小岩、カレッジスクエア早稲田）に対して第一順位の質権を設定します。また、前掲の共同担保提供物件一覧の物件を極度ローンA6号、極度ローンB3号、極度ローンC2号(変更)の共同担保として、第一順位質権又は抵当権を設定します。それに加えて、既保有の不動産信託受益権の一部 <sup>(注)</sup> に対して後順位の根質権が設定されます。
⑨	エージェント	: 株式会社三菱東京UFJ銀行

<sup>(注)</sup> 後順位の質権又は抵当権の対象となる不動産信託受益権及び不動産は、以下の各物件を信託財産とする不動産信託受益権です。

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-1-001	サテラ北 34 条	F-2-004	willDo 高砂
0-1-002	カレラ 2.9	F-4-005	ジョアンナマンション
0-1-003	サッポロヒルズ	F-4-006	入間駅前ビル
0-1-004	サテラ永山	F-4-007	入間駅前第二ビル
0-4-005	willDo 越谷	F-4-008	セレーノ大宮
0-4-006	ジョイフル狭山	F-4-009	すずらん館
0-4-007	ルミエール八王子	F-4-010	ボヌール常盤
0-4-008	willDo 清澄	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚
0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	F-4-013	ドリームハイツ
0-4-010	willDo 本千葉	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山
0-4-011	willDo 横浜南	F-4-015	王子ハイツ
0-4-012	サイトピア	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二
0-4-039	東信松涛マンション	F-4-017	willDo 等々力
0-5-013	willDo 金山正木	F-4-018	シェモア桜ヶ丘
0-6-014	willDo 市岡	F-4-019	リーベスト西千葉
0-6-015	willDo 海老江	F-4-020	コリンヌ津田沼
0-6-016	willDo 今福西	F-4-021	磯子フラット
0-6-017	メゾンフローラ	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ
0-6-018	ウィンドフォー南本町	F-5-023	willDo 伝馬町
0-9-019	スターズ内山	F-5-024	グレースマンション藤
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	F-6-026	willDo 西明石
0-9-021	willDo 唐人町	F-9-027	イマージュ霧が丘
0-9-022	ストリームライン大濠	P-4-001	チェルシーガーデン
0-9-053	willDo 中洲	P-4-002	c-MA1
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	P-4-003	c-MA2
F-2-002	グリーンパーク小松島	P-4-004	c-MA3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	P-4-005	n-GT1

## Ⅱ. 借入金の返済

### 1. 返済内容

#### (1) 極度ローンB2号

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入残高	1,500百万円
返済金額	1,500百万円
利率	1.61583% (平成20年11月6日から平成20年11月26日までの金利適用期間)
借入日	平成20年11月6日
返済期日	平成20年11月26日
返済方法	元本返済期日一括返済

#### (2) 極度ローンA4号

借入先	農林中央金庫
借入残高	6,288百万円
返済金額	6,288百万円
利率	1.72333% (平成20年9月30日から平成20年11月26日までの金利適用期間)
借入日	(1) 第1回貸付実行日 平成19年11月27日 (2) 第2回貸付実行日 平成19年12月18日
返済期日	平成20年11月26日
返済方法	元本返済期日一括返済

### Ⅲ. 変更契約の締結

#### 1. 主な変更内容

平成20年11月6日実行の極度ローン個別契約(C2号)にて、担保提供した信託受益権(第一順位担保物)のうち、willDo松屋町、スチューデントハイツ九条、willDo代官町、willDo高畑について、質権を解除して共同担保物件への変更を行いました。(下線が変更箇所)

	変更前	変更後
担 保	<p>本投資法人が保有する不動産信託受益権 (willDo南浦和、willDo代官町、willDo高畑、willDo松屋町、スチューデントハイツ九条、コロネード春日) に対して第一順位の質権を設定します。それに加えて、既保有の不動産信託受益権及び不動産の一部に対して後順位の根質権又は根抵当権が設定されます。</p>	<p>本投資法人が保有する不動産信託受益権 (コロネード春日、willDo南浦和) に対して第一順位の質権を設定します。また、前掲の共同担保提供物件一覧の物件を極度ローンA6号、極度ローンB3号、極度ローンC2号(変更)の共同担保として、第一順位質権又は抵当権を設定します。それに加えて、既保有の不動産信託受益権及び不動産の一部に対して後順位の根質権又は根抵当権が設定されます。</p>

#### 2. 変更後の借入内容

①	借 入 先	: 株式会社あおぞら銀行
②	借 入 金 額	: 2,300百万円
③	利 率	: 平成20年12月30日までの利率 1.77083%
④	借 入 予 定 日	: 平成20年11月6日
⑤	借 入 方 法	: 平成19年6月26日付で株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行との間で締結の「極度ローン基本契約書(C号)」に基づき、上記①記載の借入先と平成20年11月4日付で締結する「極度ローン個別契約(C2号)」に基づく短期借入。
⑥	返 済 期 日	: 平成21年2月末日
⑦	返 済 方 法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担 保	: 本投資法人が保有する不動産信託受益権 (コロネード春日、willDo南浦和) に対して第一順位の質権を設定します。また、前掲の共同担保提供物件一覧の物件を極度ローンA6号、極度ローンB3号、極度ローンC2号(変更)の共同担保として、第一順位質権又は抵当権を設定します。それに加えて、既保有の不動産信託受益権及び不動産の一部に対して後順位の根質権又は根抵当権が設定されます。
⑨	エ ー ジェ ント	: 株式会社三菱東京UFJ銀行

以上

【参考資料】返済実行後の借入金残高

(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3)	12,903	10,564	▲2,338
長期借入金(注1)(注3)	37,698	37,698	-
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	16,101	16,101	-
借入金合計(注3)	50,601	48,262	▲2,338
投資法人債(注3)	8,100	8,100	-
有利子負債合計(注3)	58,701	56,362	▲2,338
有利子負債比率(注4)	49.6	48.6	-

(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) 長期借入金のうち1年以内返済期限到来分とは、平成21年11月21日までに返済期限が到来する長期借入金をいいます。

(注3) 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4) 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59,557百万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。

\* 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/>