

平成20年8月28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:8986)
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

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

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、本投資法人の平成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」にてお知らせいたしましたとおり、本日開催の役員会において、アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下「公開買付者」といいます。）による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。）について賛同することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公開買付者の概要(平成20年8月28日現在)

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, 1097JB 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)	
設立日	2008年7月17日	
資本金の額	18,000 ユーロ	
発行済株式総数	18,000 株	
大株主及び持株比率	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	
投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	・公開買付者は、本投資法人の投資口 34,300 口を保有しています。また、公開買付者を唯一の特定

ご注意: この文書は、本公開買付けに関する本投資法人の意見を一般に公表するための記者発表文であり、売付け等の申込の勧誘又は買付け等の申し込みを目的として作成されたものではありません。売付け等の申込みをされる際には、必ず本公開買付けに関する公開買付説明書をご覧いただいた上で、投資主ご自身の判断と責任で申し込みを行ってください。この文書は、有価証券に係る売却の申込み若しくは勧誘、購入申込みの勧誘に該当する、又はその一部を構成するものでなく、この文書（若しくはその一部）又はその配布の事実が本公開買付けに係るいかなる契約の根拠となることもなく、又、契約締結に際してこれらに依拠することはできないものとします。

		社員とするリンゴ・レジデンシャル特定目的会社が本投資法人の投資口 28,700 口を、公開買付者が発行済株式の 35%に相当する株式を保有する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。）が本投資法人の投資口 1,000 口を保有しています。 ・公開買付者は、本資産運用会社の株式 2,100 株を保有しています。
	人的関係	本資産運用会社の取締役であるロバート・ズルコスキー氏はオークツリー・キャピタル・マネジメント・ピーティーイー・エルティーディーのマネージング・ディレクターであり、中村博氏はオークツリー・ジャパン株式会社の代表取締役マネージングディレクターです。
	取引関係	—
	関連当事者への該当状況	・公開買付者は、平成 20 年 8 月 28 日、本第三者割当増資（以下に定義します。）により本投資法人の投資口 34,300 口を引き受けたことにより、同日現在、本投資法人の主要投資主に該当します。 ・公開買付者は、平成 20 年 8 月 28 日、本資産運用会社の発行済株式総数の 35%の株式を譲り受けたことにより、同日現在、本資産運用会社の主要株主に該当します。

2. 当該公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由

(1) 本公開買付けに関する意見の内容

本投資法人は、平成 20 年 8 月 28 日開催の役員会において、公開買付者による本公開買付けに賛同することを決議しました。

(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由

公開買付者は、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。）がオランダ法に基づいて 100%出資・設立した会社で、本投資法人の投資口を取得し、保有することのみを目的とする会社です。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。）が運用するファンドによって、平成 20 年 6 月に設立された投資主体であり、オランダ王国、アムステルダム事務所にて活動しています。マスター会社は、主にヨーロッパ及びアジアにおいて幅広く投資機会を獲得するために設立され、その完全子会社を通じて平成 20 年 6 月にインドネシアにおいて最初の投資を実施しています。マスター会社はオークツリーより助言を受けており、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 名以上の従業員を抱えております。

本投資法人は、資本を増強することで財務体質を強化し、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、平成 20 年 8 月 12 日開催の役員会において、公開買付者、マスター会社が間接的に 100%出資する子会社であるリンゴ・レジデンシャル

ご注意: この文書は、本公開買付けに関する本投資法人の意見を一般に公表するための記者発表文であり、売付け等の申込の勧誘又は買付け等の申し込みを目的として作成されたものではありません。売付け等の申込みをされる際には、必ず本公開買付けに関する公開買付説明書をご覧いただいた上で、投資主ご自身の判断と責任で申し込みを行ってください。この文書は、有価証券に係る売却の申込み若しくは勧誘、購入申込みの勧誘に該当する、又はその一部を構成するものでなく、この文書（若しくはその一部）又はその配布の事実が本公開買付けに係るいかなる契約の根拠となることもなく、又、契約締結に際してこれらに依拠することはできないものとします。

特定目的会社（以下「リンゴ・レジデンシャル」といい、公開買付者と併せて「公開買付者等」といいます。）及び日本トラスティ・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。）に対して第三者割当ての方法により投資口を発行すること（以下「本第三者割当て」といいます。）を決議しており、平成20年8月28日に公開買付者等及び日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）により本第三者割当ての払込みがなされております。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、上記各社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、本第三者割当てを決議したものです。

また、本資産運用会社及びその親会社である株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）は、公開買付者等との間で、不動産の調達及び引受能力を含めた公開買付者等の資源並びに公開買付者等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。その他、本第三者割当て及び本公開買付けを含む、公開買付者等と本投資法人及び本資産運用会社との間の一連の取引（以下「本取引」といいます。）の詳細については、平成20年8月12日付で公表いたしました「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。

なお、本投資法人は、マスター会社グループ（以下に定義します。）より、本第三者割当てが実行され、公開買付者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。）の保有割合は、本投資法人の発行済投資口総口数の約48.40%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。また、本投資法人及び本資産運用会社は、公開買付者等との間でそれぞれ、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、公開買付者等が、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を合意しています。

本投資法人は、公開買付者等との間で、本取引に関して、平成20年8月12日付で最終契約を締結しています。当該最終契約においては、本公開買付け後において本投資法人が公開買付者等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、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、公開買付者等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等が定められています。また、マスター会社の100%子会社である公開買付者は、リプラスとの間で、その保有する本資産運用会社の株式の35%を譲り受けると共に、本資産運用会社に対し3名の取締役を派遣すること（平成20年8月28日開催の本資産運用会社の臨時株主総会において、公開買付者の指名する3名が取締役に選任されております。）、公開買付者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等について合意しております。本投資法人は、マスター会社グループが、本第三者割当て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。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、本投資法人の財務状況、不動産売買市場及び金融市場の現況並びに今後の本投資法人における資産運用及び資金調達の見通し等を総合的に勘案し、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と判断し、平成20年8月28日開催の取締役会において、本公開買付けに賛同する旨の決議を行い、本投資法人の役員会に助言をしております。なお、本資産運用会社は、本取引に関して、第三者機関である株式会社財務戦略ナカチより本投資法人の投資口価格に関する助言を得るとともに、法的な観点から三井法律事務所の助言を得ております。

本投資法人の役員会は、本公開買付けを含む本取引が本投資法人の今後の成長に重要な役割を果たすも

ご注意: この文書は、本公開買付けに関する本投資法人の意見を一般に公表するための記者発表文であり、売付け等の申込の勧誘又は買付け等の申し込みを目的として作成されたものではありません。売付け等の申込みをされる際には、必ず本公開買付けに関する公開買付説明書をご覧いただいた上で、投資主ご自身の判断と責任で申し込みを行ってください。この文書は、有価証券に係る売却の申込み若しくは勧誘、購入申込みの勧誘に該当する、又はその一部を構成するものでなく、この文書（若しくはその一部）又はその配布の事実が本公開買付けに係るいかなる契約の根拠となることもなく、又、契約締結に際してこれらに依拠することはできないものとします。

のであるとの認識のもと、本投資法人の保有する資産の状況と本投資法人の投資口を含む不動産投資信託証券の市場価格の全体的な低迷という最近の市況に鑑み、本公開買付けについて、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（以下「JPモルガン証券」といいます。）を選任して助言を得ながら慎重に検討を行いました。また、本投資法人は、本取引に関する法的検討事項について、本投資法人の法務アドバイザーである森・濱田松本法律事務所の助言を得ております。更に、本投資法人は、本取引に関する税務的見地からの検討事項について、本投資法人の税務アドバイザーである税理士法人プライスウォーターハウスクーパースの助言を得ております。

上記を前提として、本投資法人の役員会は、JPモルガン証券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、平成20年8月28日開催の役員会において、本公開買付けに賛同することを決議しました。

3. 公開買付者又はその特別関係者による利益供与の内容

該当事項はありません。

4. 投資法人の支配に関する基本方針に係る対応方針

該当事項はありません。

5. 公開買付者に対する質問

該当事項はありません。

6. 公開買付期間の延長請求

該当事項はありません。

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/>

添付資料： 「リプラス・レジデンシャル投資法人の投資口の公開買付けについて」
(平成20年8月28日付 アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ作成)

参考資料： 「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」
(平成20年8月12日付 リプラス・レジデンシャル投資法人作成)

ご注意： この文書は、本公開買付けに関する本投資法人の意見を一般に公表するための記者発表文であり、売付け等の申込の勧誘又は買付け等の申し込みを目的として作成されたものではありません。売付け等の申込みをされる際には、必ず本公開買付けに関する公開買付説明書をご覧いただいた上で、投資主ご自身の判断と責任で申し込みを行ってください。この文書は、有価証券に係る売却の申込み若しくは勧誘、購入申込みの勧誘に該当する、又はその一部を構成するものでなく、この文書（若しくはその一部）又はその配布の事実が本公開買付けに係るいかなる契約の根拠となることもなく、又、契約締結に際してこれらに依拠することはできないものとします。

(添付資料)

平成20年 8月28日

各位

会社名 アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ

リプラス・レジデンシャル投資法人の投資口の公開買付けについて

アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィは、平成20年8月12日付で公表されたプレスリリース(以下「8月12日付プレスリリース」といいます。)記載の各条項に基づき、予定どおり、リプラス・レジデンシャル投資法人の投資口について、金融商品取引法に従って公開買付手続(以下「本公開買付け」といいます。)を平成20年8月29日より開始しますので、お知らせいたします。本公開買付けの概要は以下のとおりです。

公開買付者	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 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
買付け等を行う株券等の種類	投資口
対象者	リプラス・レジデンシャル投資法人
公開買付期間	平成20年8月29日(金曜日)から平成20年10月7日(火曜日)まで(26営業日)
公開買付価格	1口につき、金260,000円
投資口に換算した買付予定の上限	18,063口
投資口に換算した買付予定の下限	該当なし
決済の方法	現金決済
決済の開始日	平成20年10月15日(水曜日)

本公開買付けの詳細につきましては、添付の8月12日付プレスリリースをご参照下さい。

以上

リプラス・レジデンシャル投資法人の投資主の皆様

リプラス・レジデンシャル投資法人の投資主の皆様におかれましては、本公開買付けの応募手続き等につきご不明な点がございましたら、日興シティグループ証券株式会社(公開買付代理人)または日興コーディアル証券株式会社(復代理人)まで、お問い合わせ下さい。

なお、日興コーディアル証券株式会社では、本公開買付けの応募手続きに関する個人投資主様のお問い合わせ先として専用フリーダイヤルを開設しております。

日興コンタクトセンター公開買付専用ダイヤル【個人投資主様専用】

フリーダイヤル： 0120-250-959

開設期間： 公開買付期間(平成20年8月29日～平成20年10月7日(予定))
9:00～17:00(但し、土・日・祝日を除く)

(注) 応募手続き書類のご請求の際は、投資主ご本人様がお問合せ下さいますようお願いいたします。

各位

会社名 アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ

リプラス・レジデンシャル投資法人の投資口の公開買付け及び 第三者割当増資引受けについて

アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下、「当社」又は「公開買付者」といいます。）は、本日付で、下記のとおりリプラス・レジデンシャル投資法人（株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場 銘柄コード：8986、以下「対象者」といいます。）の投資口を公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）により取得すること、並びに、対象者が公開買付者及び公開買付者が唯一の特定社員であるリンゴ・レジデンシャル特定目的会社（以下、「リンゴ・レジデンシャル特定目的会社」といいます。）に対して行う第三者割当増資（以下、「本第三者割当増資」といいます。）を引き受けることを、それぞれ決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 買付け等の目的

(1) 本公開買付けの概要

公開買付者は、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。）がオランダ法に基づいて 100%出資・設立した会社で、対象者の投資口を取得し、保有することのみを目的とする会社です。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。）より助言を受ける投資主体です。公開買付者は、平成 20 年 8 月 28 日を払込期日として対象者が公開買付者及び公開買付者が唯一の特定社員であることにより公開買付者の特別関係者であるリンゴ・レジデンシャル特定目的会社（以下、「リンゴ・レジデンシャル特定目的会社」といいます。）に対して行う予定の第三者割当増資に加えて、本公開買付けにより、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社とあわせて、本公開買付け及び本第三者割当増資後における対象者の発行済投資口増加後の発行済投資口総口数の最大で 48.40%を取得することを企図しています。また、公開買付者は、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口数の 10.79%に相当する 18,063 口（以下、「買付予定の上限」といいます。）を上限として取得することを目指しています。なお、本公開買付けにおいては、応募投資口の買付予定の下限は設定しておりません。

なお、公開買付者は、株式会社リプラス（以下、「リプラス」といいます。）及び、その子会社であって、かつ、対象者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、「リプラス・リート・マネジメント」といいます。）との間で、対象者の安定的な資産構築及び事業・資産価値の向上を企図した資本政策へのサポートに係る協議を重ね、公開買付者、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社及びアップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ（マスター会社が 100%出資する会社です。以下、「アップルリンゴ・インベストメンツ」といいます。）と、公開買付者、リンゴ・レジデ

ンシャル特定目的会社及びアップルリンゴ・インベストメンツその他のマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社並びにマスター会社を総称して、以下、「マスター会社グループ」といいます。)との間で本公開買付け、本第三者割当増資及び本株式譲受け(以下に定義します。)等について合意する旨の最終契約(以下、「最終契約」といいます。)を平成20年8月12日に締結しております。また、公開買付者及びリンゴ・レジデンシャル特定目的会社は、対象者との間で、本公開買付け及び第三者割当増資等について合意する旨の最終契約(以下、「REIT最終契約」といいます。)を、平成20年8月12日に締結しております。なお、本公開買付けは、本第三者割当増資及び本株式譲受けの実施によりマスター会社グループと対象者との間で事業協力を行うに十分な環境が整った時点において、マスター会社グループによる更なる事業協力へのコミットメントを示すために実施されるものであります。従って、本第三者割当増資の払込み及び本株式譲受けが完了するまでの期間を、事業協力環境が整うのに必要な期間とし、本第三者割当増資の払込み及び本株式譲受けが完了することを条件として、平成20年8月28日の翌営業日より本公開買付けを開始することを予定しております。

本第三者割当増資については、平成20年8月12日の対象者の役員会において、平成20年8月28日を払込期日とする第三者割当てによる募集投資口の発行(投資口70,000口)が決議され、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)が引き受けることとなっている7,000口を差し引いた当該募集投資口の63,000口のうち、34,300口を公開買付者が、28,700口をリンゴ・レジデンシャル特定目的会社がそれぞれ引き受けることとなっております。本第三者割当増資による調達資金は、対象者の効率的な資本政策に鑑みたバランスシート構築のための一部借入金返済、対象者が保有する既存物件の価値向上のための資金的支出及び物件取得等のために使用される予定との説明を受けております。また、公開買付者は、リプラスとの間で、平成20年8月28日を譲受日として、対象者の資産運用会社であるリプラス・リート・マネジメントの発行済普通株式総数の35%に相当する普通株式をリプラスより譲り受けること(以下、「本株式譲受け」といいます。)、公開買付者の指名する取締役3名の派遣を受け入れ、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者を指名すること、公開買付者が指名する取締役に対象者の物件の購入・処分等の資産管理、資金調達並びにリプラス又はその関連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並びにリプラス・リート・マネジメント株式の将来の譲渡に関する一定の制限等(注)について合意しております。本株式譲受けにより、リプラス・リート・マネジメントは公開買付者の特別関係者となります。マスター会社グループは、これにより対象者に対する更なる事業・資産価値向上のための積極的な関与が可能となり、今後、対象者の一層の発展を期し、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。

(注) マスター会社グループは、リプラスとの間の平成20年8月12日付の合意に基づき、今後一定の場合にリプラスからリプラス・リート・マネジメントの株式を取得し、リプラス・リート・マネジメント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。

本公開買付けに関連して、対象者の役員会は、JPモルガン証券より対象者の投資口価格に関する助言を得ております。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対象者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対象者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、対象者投資口の最近の市場価格にプレミアムを乗せた価格で対象者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、本日現在の対象者の意見として、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、公開買付者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。また、リプラス・リート・マネジメントの取締役会も、本公開買付けに賛同する旨の決議を行い、本投資法人の役員会に助言をしております。

なお、本公開買付けにより、買付予定の上限を超える投資口の応募があった場合、公開買付者は、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社とあわせて、本第三者割当増資による取得予定分を含め、対象者の発行済投資口総口数の約 48.40%を保有することとなる見込みです。また、買付予定の上限を超える投資口の応募があった場合は、当該超過部分の買付けは行われず、按分比例の方式により決済を行うため、本公開買付けに応募しても投資口を売却できない投資主が出てくる可能性があります。

なお、現在、対象者の投資口の投資証券は株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されていますが、本公開買付け及び本第三者割当増資の完了後においても、対象者の投資口に係る投資証券の上場は維持される予定です。

(2) 本公開買付けの背景

マスター会社は、オークツリー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 名以上の従業員を抱えております。

対象者は、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。以下「投信法」といいます。）に基づき、リプラスグループ（「リプラスグループ」とはリプラス又はその子会社その他リプラスが実質的にその意思決定機関を支配する会社等をいいます。）の出資によって平成 17 年 10 月 7 日に設立され、平成 18 年 6 月 22 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した住宅特化型の投資法人です。平成 20 年 6 月 20 日時点における発行済投資口の総口数は 97,477 口、出資総額は 47,307 百万円となっています。なお、対象者が発行する投資証券は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型となっております。

対象者の資産運用は、リプラスグループの支援の下、リプラスの子会社であるリプラス・リート・マネジメントに委託しており、投資主価値の継続的な拡大を目指しています。運用の特色は賃貸住宅マーケットの実態分析に基づいたポートフォリオ設計であり、ワンルーム、ファミリー、プレミアムの 3 つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別し、組み合わせて日本全国に分散投資しています。

対象者の主要な投資主の 1 つであり、運用上のサポートをしているリプラスは、賃貸住宅にかかわる保証・保険サービスの提携事業と不動産ファンドのアセットマネジメント事業（以下、「アセットマネジメント事業」といいます。）を中核業務として展開しています。

対象者に対しては、グループ内のリプラス・リート・マネジメントが資産運用委託契約に基づき運用を担っているのに加え、保有する物件の大部分にリプラスの滞納家賃保証システムを提供しています。また、対象者は、リプラスとリプラス・リート・マネジメントとの間のスポンサーサポート契約に基づき、リプラス及び同社が運営する不動産ファンドから不動産等の売却予定に関する情報を受け権利及び一定期間独占的に売買交渉をする権利を保有しております。リプラスグループがアセット

マネジメント事業及び賃貸保証事業を通じて培ったノウハウや全国各地の不動産業者との連携を活用し物件を取得してきた結果、対象者の運用資産は平成20年7月末時点で全131物件からなるポートフォリオとなり、取得価格の総額は101,976百万円、総賃貸可能面積は276,739.64㎡、ポートフォリオ全体の稼働率は94.1%となり、着実に外部成長を遂げています。

しかしながら、米国のサブプライム問題に起因する不動産投資信託証券市場の低迷に伴い、対象者に対する市場の評価は下落基調にあり、対象者の投資口価格も上場来最高値656,000円を平成19年2月26日に記録した後は下落が続き、平成20年8月11日現在の投資口価格は1口当たり185,200円にまで下落しております。当該投資口価格に基づく時価総額は、対象者の直近決算期末日現在における純資産額を下回る結果となっております。

(3) 本公開買付けの目的及び本公開買付け後の経営方針等

対象者と公開買付者は、このような状況のもと、より積極的に財務的安定性と成長機会を追及します。マスター会社グループは、不動産業界における深い知見や経営ノウハウをグローバルベースで有しており、それらのリソースを対象者に提供することにより成長スピードを更に加速させることが可能になります。最近の不動産市場の変化により、優良な住居物件のパイプラインが充実している中、対象者は、公開買付者及びリンゴ・レジデンシャル特定目的会社との間で、最終契約において本公開買付け後、本投資法人が公開買付者及びリンゴ・レジデンシャル特定目的会社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。REIT最終契約において、対象者は、REIT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日のいずれか早いほうを終期とする期間、公開買付者及びリンゴ・レジデンシャル特定目的会社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、その他対象者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。これに伴い、対象者は公開買付者と共に、財務的安定性を確立し、より魅力的な資産取得の機会を積極的に確保し、その事業・資産価値の向上を目指します。具体的には、借入金の期限前返済及び借換えによるローンの長期化・返済期日の分散化を行い、並びにこれらを通じた物件取得余力の創造を実現し、追加物件の取得の検討及び既存物件の価値向上のための資金的支出の施策を行うことを計画しています。なお、公開買付者は、本公開買付けの終了後に対象者の投資口を追加で取得する予定は、現時点においてはありませぬ。

また、本公開買付けは対象者の既存投資主の皆様観点からも、有意義な選択肢を提供するものとなります。世界的にサブプライム問題が深刻化する中、東京証券取引所不動産投資信託証券市場全体に連動する形で対象者の投資口価格も軟調に推移しております。このような状況下において、対象者の既存投資主の皆様の中には持分の売却機会を逸した投資主も存在するものと想像されます。本公開買付けにおける1口あたり260,000円という公開買付価格は、本件取引公表日の前日である平成20年8月11日の東京証券取引所不動産投資信託証券市場における対象者投資口の終値の過去3ヶ月間における単純平均204,486円に対しては、27.2%のプレミアム、また、同1ヶ月間の単純平均187,880円に対しては、38.4%のプレミアムを加えた金額であり、東京証券取引所不動産投資信託証券の市場環境が弱含む中、対象者の投資主に対して適正価格での現金化の機会を提供することになります。

2. 買付け等の概要

(1) 対象者の概要

① 商号	リプラス・レジデンシャル投資法人	
② 事業内容	住宅特化型の投資法人	
③ 設立年月日	2005年10月	
④ 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	
⑤ 代表者の役職・氏名	執行役員 佐久間 隆夫	
⑥ 出資総額	47,307,332,241円(平成20年6月20日現在)	
⑦ 主要な投資主及び発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合(平成20年3月31日現在)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14.5%
	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7.5%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3.8%
	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株式会社リプラス	3.7%
	株式会社リプラス	3.5%
	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3.0%
	ジェーピーモルガンチェースバンク380055	2.4%
	リプラス・インベストメンツ株式会社	2.0%
	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2.0%
	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	1.3%
⑧ 買付者と対象者の関係	資本関係	該当なし
	人的関係	該当なし
	取引関係	該当なし
	関連当事者への該当状況	該当なし

(2) 買付け等の期間(予定)

①届出当初の期間

買付け等の期間	平成20年8月29日(金曜日)から平成20年10月7日(火曜日)まで(26営業日)
公告日	平成20年8月29日(金曜日)

②対象者の請求に基づく延長の可能性の有無

金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。以下、「法」といいます。）第 27 条の 10 第 3 項の規定により、対象者から買付け等の期間（以下「公開買付期間」といいます。）の延長を請求する旨の記載がされた意見表明報告書が提出された場合は、公開買付期間は 30 営業日、平成 20 年 10 月 15 日（水曜日）までとなります。

③期間延長の確認連絡先

連絡先： 日興シティグループ証券株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号
電話番号 03-6270-4250
確認受付時間： 平日 9 時から 17 時まで

(3) 買付け等の価格

1 口につき、金 260,000 円

(4) 買付け等の価格の算定根拠等

①算定の基礎

公開買付者は、市場投資口価格法、類似公開企業比較法及び公開買付けにおけるプレミアム分析法の各算定手法を用いて、対象者の投資口価値分析を行うことにより、公開買付価格の投資口価値の範囲を算定しました。上記の各算定手法によって算定された 1 口当たりの投資口価値の範囲は以下のとおりです。

(1) 市場投資口価格法

公開買付者は、対象者及び公開買付者が本公開買付けについて公表するプレスリリースを行った平成 20 年 8 月 12 日の前日を基準日として、対象者の投資口価格終値の 1 ヶ月間の投資口価格推移（183,000 円から 192,400 円）、3 ヶ月間の投資口価格推移（175,000 円から 250,000 円）及び 6 ヶ月間の投資口価格推移（175,000 円から 325,000 円）、平成 20 年 3 月期決算発表日の翌営業日である平成 20 年 6 月 23 日から基準日までの間の投資口価格推移（178,000 円から 192,400 円）をもとに、1 口当たりの投資口価値の範囲を算定しています。

(2) 類似公開企業比較法

対象者と類似する東京証券取引所不動産投資信託証券の投資口価格及び収益性を比較することにより得られる類似公開企業比較法により、推定市場投資口価格を算定しております。その結果、1 口当たりの投資主価値の範囲を、対象者の平成 20 年 9 月期の予想分配金の額に基づき 221,900 円から 263,100 円と算定しております。

(3) 公開買付けにおけるプレミアム分析法

日本国内の会社を対象とし、過去 5 年間の買付予定の上限が設定された公開買付け（公表され終了した取引）案件における、公表日前営業日の株価の終値に対するプレミアムの平均及び公表日 1 ヶ月前の平均株価終値に対するプレミアムの平均は、それぞれ 19.3%及び 19.7%となっています。これらのプレミアムを総合的に検討した結果、1 口当たりの投資主価値の範囲を 220,956 円から 224,836 円と算定いたしました。

公開買付者は、上記の投資口価値の範囲の算定結果に加え、本公開買付けの応募の見通しを踏まえ、対象者投資口の直近の投資口価格にプレミアムを付した価格とする事が妥当であると判断し、本公開買付けにおける公開買付価格を1口当たり260,000円と決定いたしました。なお、公開買付者は本公開買付価格の算定に際し、第三者機関の算定書は取得していません。

なお、1口当たり260,000円という公開買付価格は、本公開買付けの公表日の前日の平成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対象者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金額です。

なお、本公開買付けと同時に対象者において決定された本第三者割当増資の1口あたりの払込金額（以下、「本件増資価格」といいます。）は、175,000円と決定されており、これは、本第三者割当増資の発行決議前日終値に約5.5%のディスカウントをした額に相当します。本件増資価格は、対象者の直近30営業日の投資口価格の平均価格に対して約5.7%のディスカウントをした価格として決定しております。

本公開買付価格は、算定の経緯に記載の通りに決定され、対象者の投資主の皆様には十分なプレミアムを支払うべく1口あたり260,000円と決定されましたが、本件増資価格は、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期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、本第三者割当増資の割当先が本第三者割当増資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、上記のとおり1口あたり175,000円と決定されたとの説明を受けております。

②算定の経緯

米国のサブプライムローン問題に起因する不動産市場の低迷に伴い、対象者に対する市場の評価は下落基調にあり、投資口価格に基づく時価総額は、対象者の直近決算期末日現在における純資産額を大きく下回る結果となっております。このような対象者を取り巻く環境下において、今後も主要三大都市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られます。

このような状況のもと、公開買付者と対象者は、平成20年2月頃より、対象者の効率的な資本形成策定に鑑みたバランスシート構築のための一部借入金返済、対象者が保有する既存物件の内部成長のサポート、主要三大都市を中心とした住居物件ポートフォリオの安定構築等、継続的な成長と事業・資産価値向上を企図して協議を重ねた結果、平成20年8月12日付で本

公開買付け及び本第三者割当増資等について合意する旨の REIT 最終契約を締結し、対象者の役員会は本第三者割当増資による資金調達を発表し、同時に公開買付者は本公開買付けの実施を発表するに至りました。

(買付価格の根拠)

公開買付者は、平成 20 年 8 月 12 日、前述の投資口価値の範囲の算定結果に加え、本公開買付けの応募の見通しを踏まえ、対象者投資口の直近の市況投資口価格にプレミアムを付した価格とすることが妥当であると判断し、本公開買付けにおける公開買付価格を 1 口当たり 260,000 円と決定いたしました。なお、公開買付者は本公開買付価格の算定に際し、第三者機関の算定書は取得していません。

③算定機関との関係

買付価格の算定に際しては、第三者の意見を聴取等を行っていません。

(5) 買付予定の株券等の数

投資口に換算した買付予定数	投資口に換算した買付予定の下限	投資口に換算した買付予定の上限
18,063 (口)	— (口)	18,063 (口)

(注 1) 応募投資口の総数が「投資口に換算した買付予定数」以下のときは、応募投資口の全部の買付け等を行います。応募投資口の総数が「投資口に換算した買付予定の上限」を超える場合は、公開買付者は、その超える部分の全部又は一部の買付け等を行わないものとし、法第 27 条の 13 第 5 項及び発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令（平成 2 年大蔵省令第 38 号。その後の改正を含みます。以下、「府令」といいます。）第 32 条に規定するあん分比例の方式により、投資証券の買付け等に係る受渡しその他の決済を行います。

(6) 買付け等による株券等所有割合の異動

買付け等前における公開買付者の所有投資証券に係る投資口の数	34,300 口	(買付け等前における投資口の数の発行済投資口の総口数に占める割合 38.21%)
買付予定の投資証券に係る投資口の数	18,063 口	(買付け等後における投資口の数の発行済投資口の総口数に占める割合 49.00%)
対象者の発行済投資口の総口数	167,477 口	

(注 1) 「買付け等前における公開買付者の所有投資証券に係る投資口の数」は、公開買付開始公告日となる平成 20 年 8 月 29 日時点の投資口の数（予定）です。対象者は平成 20 年 8 月 12 日開催の役員会において、平成 20 年 8 月 28 日を払込期日とする第三者割当増資による募集投資口の発行（投資口 70,000 口）を決議し、公開買付者は 34,300 口を、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社は 28,700 口を引き受けることを予定しております。また、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社は、公開買付者を唯一の特定社員とすることから、公開買付者の特別関係者であり、対象者の投資口 1,000 口を所有するリップラス・リート・マネジメントは本

株式譲受けによってその発行済株式の35%に相当する株式を公開買付者が取得することから、公開買付者の特別関係者となり、買付け等前における特別関係者の所有投資証券に係る投資口の数は、29,700口となる予定です。よって、「買付け等前における投資口の数の発行済投資口の総口数に占める割合」は、公開買付開始公告日となる平成20年8月29日時点の公開買付者、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社及びリプラス・リート・マネジメントの所有する投資口の合計（64,000口）を公開買付開始公告日時点の対象者の発行済投資口の総口数（167,477口）で除して得た数であり、この割合については、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(注2) 「買付予定の投資証券に係る投資口の数」は、本公開買付けにおける「投資口に換算した買付予定数」に係る投資口の数です。

(注3) 「対象者の発行済投資口の総口数」は、本第三者割当増資の実施後である公開買付開始公告日となる平成20年8月29日時点の対象者の発行済投資口の総口数（予定）を記載しております。

(注4) 「買付け等後における投資口の数の発行済投資口の総口数に占める割合」は、公開買付者及び特別関係者の所有する投資口の合計（64,000口）に買付予定の投資証券に係る投資口の数（18,063口）を加えた数を、対象者の発行済投資口の総口数で除して得たものであり、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(7) 買付代金 4,696,380,000 円

(8) 決済の方法

①買付け等の決済をする金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地

日興シティグループ証券株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号

日興コーディアル証券株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号

②決済の開始日

平成20年10月15日(水曜日)

(注) 法第27条の10第3項の規定により、対象者から公開買付期間の延長を請求する旨の記載がされた意見表明報告書が提出された場合には、決済の開始日は平成20年10月22日(水曜日)となります。

③決済の方法

公開買付期間終了後遅滞なく、本公開買付けによる買付け等の通知書を応募投資主の住所又は所在地(外国人投資主の場合には常任代理人の住所又は所在地)宛に郵送します。買付けは、現金にて行います。買付けられた投資証券に係る売却代金は、応募投資主の指示により、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付代理人又は復代理人から応募投資主(外国人投資主の場合にはその常任代理人)の指定した場所へ送金します。

(9) その他買付け等の条件及び方法

①法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容

応募投資証券の総数が「投資口に換算した買付予定の上限」を超える場合は、その超える部分の全部又は一部の買付け等を行わないものとし、法第27条の13第5項及び府令第32条に規定するあん分比例の方式により、投資証券の買付け等に係る受渡しその他の決済を行います。あん分比例の方式による計算の結果生じる1口未満の投資口数を四捨五入して計算した各

応募投資主からの買付投資口数の合計が「投資口に換算した買付予定の上限」に満たないときは、「投資口に換算した買付予定の上限」以上になるまで、四捨五入の結果切捨てられた投資口数の多い応募投資主の中から順次、各応募投資主につき1口の応募投資証券の買付け等を行います。但し、切捨てられた投資口数の等しい複数の応募投資主全員からこの方法により買付け等を行うと「投資口に換算した買付予定の上限」を超えることとなる場合には、「投資口に換算した買付予定の上限」を下回らない範囲で、当該応募投資主の中から抽選により買付け等を行う投資主を決定します。

あん分比例の方式による計算の結果生じる1口未満の投資口数を四捨五入して計算した各応募投資主からの買付投資口数の合計が「投資口に換算した買付予定の上限」を超えるときは、「投資口に換算した買付予定の上限」を下回らない数まで、四捨五入の結果切上げられた投資口数の多い応募投資主から順次、各応募投資主につき買付投資口数を1口減少させるものとします。但し、切上げられた投資口数の等しい複数の応募投資主全員からこの方法により買付投資口数を減少させると「投資口に換算した買付予定の上限」を下回ることとなる場合には、「投資口に換算した買付予定の上限」を下回らない範囲で、当該応募投資主の中から抽選により買付投資口数を減少させる投資主を決定します。

②公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法

金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下、「令」といいます。）第14条第1項第1号ニ乃至リ、ヲ、カ、レ、ソ、第2号イ、第3号イ乃至チ、第5号並びに同条第2項第3号乃至第6号に定める事項のいずれかが発生した場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付け期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

③買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法

対象者が公開買付け期間中に、法27条の6第1項第1号の規定により令第13条第1項第1号に定める行為を行なった場合は、府令第19条第1項に定める基準により買付け等の価格の引下げを行うことがあります。

買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付け期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付け等の価格の引下げがなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募投資口についても、変更後の買付条件等により買付け等を行います。

④応募投資主等の契約の解除権についての事項

応募投資主は、公開買付け期間中、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付け期間の末日の15時30分までに、下記に指定する者に公開買付け応募申込の受付票（交付されている場合）を添付のうえ、本公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面（以下「解除書面」といいます。）を交付又は送付して下さい。但し、送

付の場合は、解除書面が公開買付期間の末日の 15 時 30 分までに、下記に指定する者に到達することを条件とします。(日興コーディアル証券株式会社は各営業店によって営業時間又は有価証券お取り扱い時間が異なります。事前にご利用になられる営業店の営業時間等をご確認のうえ、お手続き下さい。)

なお、公開買付者は、応募投資主による契約の解除があった場合においても、損害賠償又は違約金の支払いを応募投資主に請求することはありません。また、保管した応募投資証券の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。

解除書面を受領する権限を有する者

日興シティグループ証券株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号

日興コーディアル証券株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号

(その他の日興コーディアル証券株式会社国内各営業店)

⑤買付条件等の変更をした場合の開示の方法

公開買付者は、法第 27 条の 6 及び令第 13 条により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。

買付条件等の変更を行おうとする場合は、その変更の内容等につき電子公告を行いその旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第 20 条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募投資口についても、変更後の買付条件等により買付け等を行います。

⑥訂正届出書を提出した場合の開示の方法

訂正届出書を関東財務局長に提出した場合は、法 27 条の 8 第 11 項ただし書に規定する場合を除き、直ちに、訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付開始公告に記載した内容に係るものを府令第 20 条に規定する方法により公表します。また、直ちに公開買付説明書を訂正し、かつ、既に公開買付説明書を交付している応募投資主に対しては、訂正した公開買付説明書を交付して訂正します。但し、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募投資主に交付することにより訂正します。

⑦公開買付けの結果の開示の方法

本公開買付けの結果については、公開買付期間の末日の翌日に、令第 9 条の 4 及び府令第 30 条の 2 に規定する方法により公表します。

⑧その他

本公開買付けは、直接間接を問わず、米国内においてもしくは米国に向けて行われるものではなく、また、米国の郵便その他の州際通商もしくは国際通商の方法・手段（電話、テレックス、ファクシミリ、電子メール、インターネット通信を含みますが、これらに限りません。）を使用して行われるものではなく、更に米国内の証券取引所施設を通じて行われるものでもあ

りません。上記方法・手段により、もしくは上記施設を通じて、又は米国内から本公開買付けに応募することはできません。また、今後提出予定の公開買付届出書又は関連する買付書類は米国においてもしくは米国に向けて、又は米国内から、郵送その他の方法によって送付又は配布されるものではなく、かかる送付又は配布を行うことはできません。上記制限に直接又は間接に違反する本公開買付けへの応募はお受けしません。

本公開買付けの応募に際し、応募株主等（外国人株主の場合は常任代理人）は公開買付代理人に対し、以下の旨の表明及び保証を行うことを求められることがあります。応募株主等が応募の時点及び公開買付応募申込書送付の時点のいずれにおいても、米国に所在していないこと。本公開買付けに関するいかなる情報又は書類（その写しを含みます。）も、直接間接を問わず、米国内においてもしくは米国に向けて、又は米国内から、これを受領したり送付したりしていないこと。買付けもしくは公開買付応募申込書の署名ないし交付に関して、直接間接を問わず、米国の郵便その他の州際通商もしくは国際通商の方法・手段（電話、テレックス、ファクシミリ、電子メール、インターネット通信を含みますが、これらに限りません。）又は米国内の証券取引所施設を使用していないこと。他の者の裁量権のない代理人又は受託者・受任者として行動する者ではないこと（当該他の者が買付けに関するすべての指示を米国外から与えている場合を除きます。）。

(10) 公開買付開始公告日 平成 20 年 8 月 29 日（金曜日）

(11) 公開買付代理人

日興シティグループ証券株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号

なお、公開買付代理人は、その事務の一部を再委託するために下記の復代理人を選任しております。

日興コーディアル証券株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号

3. その他

(1) 公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容

本公開買付けについては、対象者の役員会の賛同を得ております。

また、対象者は平成 20 年 8 月 12 日開催の取締役会において、平成 20 年 8 月 28 日を払込期日とする第三者割当による募集投資口の発行（投資口 70,000 口）を決議し、公開買付者は、対象者との間で、当該募集投資口のうちの 34,300 口を引き受けることを合意しております。

また、公開買付者と対象者は、平成 20 年 8 月 12 日付で、上記「第 1 項 買付け等の目的 (1) 本公開買付けの概要」で記載した、本公開買付け及び本第三者割当増資等について合意する REIT 最終契約を締結しております。加えて、対象者は、公開買付者及びリンゴ・レジデンシャル特定目的会社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きを行うことについて同意しています。また、REIT 最終契約において、対象者は、REIT 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 日のいずれか早いほうを終期とする期間、公開買付者及びリンゴ・レジデンシャル特定目的会社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、その他対象者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。

(2) 投資者が買付け等への応募の是非を判断するために必要と判断されるその他の情報
該当事項はありません。

4. 第三者割当の引受けの概要

対象者は平成 20 年 8 月 12 日開催の役員会において、平成 20 年 8 月 28 日を払込期日とする第三者割当による募集投資口の発行（投資口 70,000 口）を決議し、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）が引き受けることとなっている 7,000 口を差し引いた当該募集投資口の 63,000 口のうち、34,300 口を公開買付者が、28,700 口をリンゴ・レジデンシャル特定目的会社がそれぞれ引き受けることとなっております。

本公開買付けにおける買付予定総数（買付予定の上限）の株券等を買付けた場合には、公開買付者は、本公開買付けにより取得する投資口の数（18,063 口）と、前記募集投資口の引受けにより取得予定の投資口の数（34,300 口）とを合わせて、本公開買付け及び本件第三者割当増資後における対象者の発行済投資口増加後の総発行済投資口総口数の 31.27%を保有する予定です。

また、上記の第三者割当増資による募集投資口の発行において、公開買付者の特別関係者であるリンゴ・レジデンシャル特定目的会社が 28,700 口を引き受けることを予定しております。よって、本公開買付けにおける買付予定総数（買付予定の上限）の株券等を買付けた場合には、公開買付者は、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社とあわせて、本公開買付けにより取得する投資口の数（18,063 口）と、前記募集投資口の引受けにより取得予定の投資口の数（34,300 口）及びリンゴ・レジデンシャル特定目的会社が前記募集投資口の引受けにより取得予定の投資口の数（28,700 口）とを合わせて、本公開買付け及び本件第三者割当増資後における対象者の発行済投資口増加後の総発行済投資口総口数の 48.40%となる 81,063 口を保有する予定であり、さらに、本株式譲受けにより公開買付者の特別関係者となる予定であるリプラス・リート・マネジメントの所有する投資口の数（1,000 口）と合わせて、対象者の総発行済投資口総口数の 49.00%となる 82,063 口を保有する予定です。

以 上