

平成19年4月3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: 8986)
投資信託委託業者名 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 取締役経営管理部長 江村 真人
Tel. 03-5425-5600

資産の譲渡に関するお知らせ「c-MA3 (オフィス棟)」

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、本日開催の役員会において下記のとおり資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

1. 譲渡の背景

本投資法人は、平成18年6月の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場以降、住宅特化型不動産投資信託(REIT)として、資産規模の着実な拡大を目指して、その資産の運用を行っておりますが、住宅資産の特長である安定性をさらに高め、住宅特化型REITとしての投資方針を明確にするため、本投資法人が保有する資産のうち、非住居用途の貸床比率の高い資産について、非住居用途部分の譲渡を検討して参りました。

本投資法人が保有するc-MA3(所在地:東京都港区元麻布三丁目30番1、敷地面積:1,307.48㎡)は、住居を主な用途とした住宅棟(延床面積:2,246.26㎡)と、事務所及び診療所等を主な用途としたオフィス棟(延床面積:3,196.83㎡)により構成されています。そこで、非住居用途部分の比率の高いオフィス棟を敷地に係る共有持分(67.9%)と共に譲渡することを決定いたしました。なお、当該オフィス棟の譲渡前及び譲渡後におけるc-MA3に関する賃貸可能面積ベースでの用途別比率は以下の通りです。

【譲渡前】

c-MA3 全体 (オフィス棟、住宅棟)	面積 (比率)	(内訳)			
		<住宅棟>	面積 (比率)	<オフィス棟>	面積 (比率)
住居賃貸可能面積	1,382.19㎡ (35.22%)	住居賃貸可能面積	1076.34㎡ (77.00%)	住居賃貸可能面積	305.85㎡ (12.11%)
非住居賃貸可能面積 (注1)	2,542.28㎡ (64.78%)	非住居賃貸可能面積 (注1)	321.49㎡ (23.00%)	非住居賃貸可能面積	2,220.79㎡ (87.89%)
賃貸可能面積合計	3,924.47㎡ (100.00%)	賃貸可能面積合計	1,397.83㎡ (100.00%)	賃貸可能面積合計	2,526.64㎡ (100.00%)

【譲渡後】

c-MA3 (住宅棟)	面積 (比率)
住居賃貸可能面積	1076.34㎡ (77.00%)
非住居賃貸可能面積 (注1)	321.49㎡ (23.00%)
賃貸可能面積合計	1,397.83㎡ (100.00%)

(注1) 住宅棟においては、平成19年3月31日まで非住居用途での賃貸借契約はございませんでしたが、平成19年4月1日付で共有部の一部を事務所・店舗用途として賃貸開始した為、非住居賃貸可能面積が発生しており、上記面積には当該住宅棟における非住居賃貸可能面積が含まれています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除をうける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは当該証券の発行人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 譲渡の概要

①	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
②	資産の名称	c-MA3 (オフィス棟)
③	譲渡資産の取得日	平成17年12月15日
④	譲渡価格	3,558,000千円 (注1)
⑤	帳簿価格	2,955,725千円 (平成18年9月30日現在)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	602,274千円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成19年4月3日
⑧	譲渡予定日	平成19年9月末日までの譲渡先 (以下⑨参照) と本投資法人が別途合意する日
⑨	譲渡先	合同会社リプラス・コマーシャル・ウェアハウス1号 (後記4参照)
⑩	譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡。 (注2)

(注1) 譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の清算分並びに消費税及び地方消費税は除きます。また、千円未満はそれぞれ切り捨てて記載してあります。

(注2) 本書の日付現在、c-MA3 (オフィス棟) は、c-MA3 (住宅棟) 及び敷地と共に中央三井信託銀行株式会社を受託者として信託されていますが、本件譲渡に際し、当該信託において c-MA3 (住宅棟) 及び敷地に係る共有持分 (32.1%) を当該信託に係る信託財産から外すことにより、c-MA3 (オフィス棟) 及び敷地に係る共有持分 (67.9%) のみを信託財産とする信託へと変更する、又は c-MA3 (オフィス棟) 及び敷地に係る共有持分 (67.9%) を新規に信託することにより、c-MA3 (オフィス棟) 及び敷地に係る共有持分 (67.9%) を信託財産とする信託の受益権として譲渡することを予定しております。但し、c-MA3 (オフィス棟) 及び敷地に係る共有持分 (67.9%) のみを信託財産とする信託を設定することが出来ない場合には、現物不動産として譲渡することを予定しております。なお、c-MA3 (住宅棟) につきましては、本投資法人において C-MA3 (住宅棟) 及び敷地に係る共有持分 (32.1%) を信託財産とする信託の受益権又は現物不動産にて保有を継続いたします。

3. 譲渡予定資産の内容

資産の名称	c-MA3 (オフィス棟)			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社 (注1)	
所在地	(住居表示) 東京都港区元麻布三丁目1番35号 (地番) 東京都港区元麻布三丁目30番1			
土地	所有形態	共有	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,307.48㎡ (共有持分67.9%)	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	オフィス棟:事務所・診療所・店舗・駐車場
	延床面積	オフィス棟: 3,196.83㎡	建築時期	平成5年3月10日 (平成17年1月に再生工事完了)
	構造	オフィス棟:SRC・RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下3階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数10戸 (事務所: 7戸、店舗: 1戸、住居: 2戸)		
賃貸可能面積	2,526.64㎡			
賃貸面積 (注2)	2,526.64㎡			
稼働率 (注2)	100%			
月額賃料 (注2)	15,360千円			
敷金・保証金 (注2)	42,759千円			
取得年月日	平成17年12月15日			
取得価格 (注3)	4,344,238千円			
取得時の鑑定評価額 (注4)	4,410,000千円	(価格時点: 平成17年11月1日)		
不動産調査価格 (注5)	3,220,000千円	(調査の基準となる時点: 平成19年3月20日)		
鑑定評価機関	株式会社土地評価研究所			

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除をうける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは当該証券の発行法人または当該証券の保有社より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注1) 本書の日付現在、c-MA3（オフィス棟）はc-MA3（住宅棟）及び敷地と共に中央三井信託銀行株式会社を受託者として信託設定されているため、当該信託受託者を記載しております。
- (注2) 平成19年2月28日現在において効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づいて掲載しております。
- (注3) 取得価格には譲渡対象ではないc-MA3（住宅棟）及び敷地全体の取得価格が含まれています。
- (注4) 取得時の評価額には譲渡対象ではないc-MA3（住宅棟）及び敷地全体に係る不動産鑑定評価額が含まれています。
- (注5) 譲渡対象であるc-MA3（オフィス棟）及び敷地に係る共有持分（67.9%）に係る不動産価格調査書の調査価格を記載しています。

4. 譲渡先の概要

①	商号	合同会社リプラス・コマーシャル・ウェアハウス1号
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	代表者	業務執行社員 リプラス・インベストメンツ株式会社 職務執行者 安倍 隆裕
④	資本金	10万円
⑤	出資者	リプラス・インベストメンツ株式会社
⑥	主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・賃貸、所有及びその仲介並びに管理 2. 不動産信託に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理
⑦	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	合同会社リプラス・コマーシャル・ウェアハウス1号は、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるリプラス・リート・マネジメント株式会社（以下「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の連結対象子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社が全額出資する株式会社リプラスの連結対象子会社であり、資産運用会社の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。）に定める利害関係人等に該当します。なお、株式会社リプラスの資産運用会社に対する出資比率は90%です。

5. 媒介の概要

商号	株式会社リプラス
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
代表者	代表取締役 姜 裕文
手数料	100,000円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	株式会社リプラスは、資産運用会社の株主であり、資産運用会社の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。）に定める利害関係人等に該当します。なお、株式会社リプラスの資産運用会社に対する出資比率は90%です。

6. 譲渡予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記譲渡先は、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。そのため、信託受益権譲渡契約の締結に関して、内部規程に従い、所要の経路を踏んでおります。

7. 今後の見通し

平成19年9月期（平成19年4月1日～平成19年9月30日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で別途開示する「平成19年9月期の運用状況の予想について」をご参照下さい。

以上

* 本資料の配布先： 兎クラブ、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/>

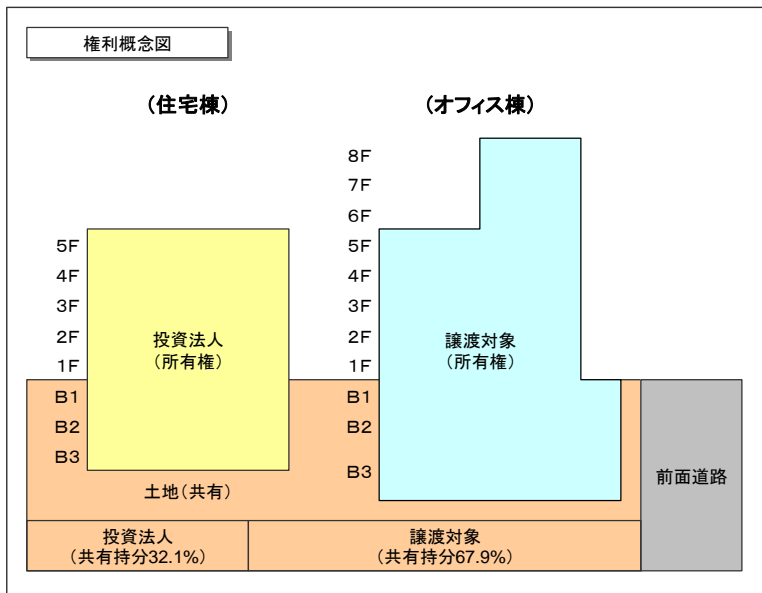
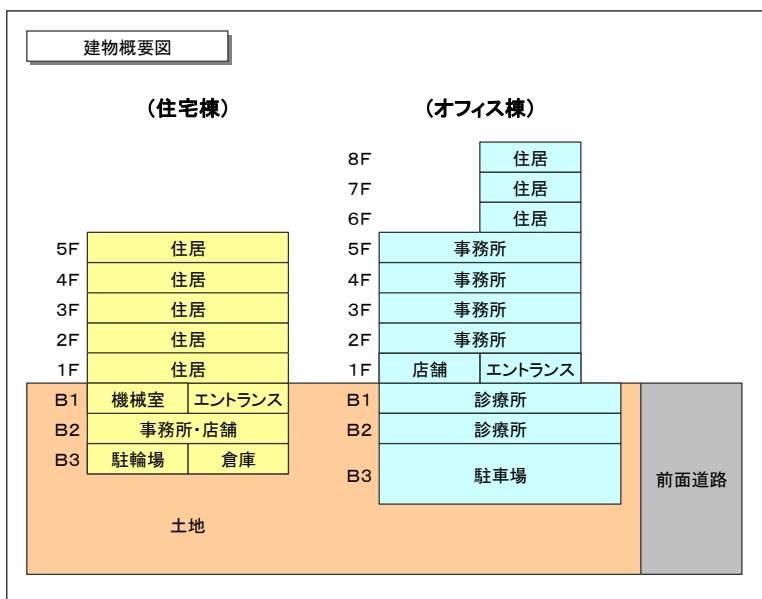
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除をうける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは当該証券の発行人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料】

C-MA3全体イメージ



地図



住宅棟写真

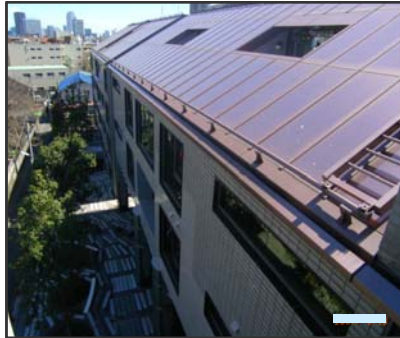
(オフィス側)



(住宅棟奥)



(屋上)



(エントランス)



(エントランス内部)



(住居)



(住居)



(キッチン)



(事務所)



(浴室)



(事務所エントランス)



オフィス棟写真

(正面)



(エントランス)



(裏手)



(事務所会議室)



(事務所)



(事務所会議室)



(事務所会議室)

