

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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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19年4月3日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行に関し下記のとおり決議し、また、投資証券の売出し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. 公募による新投資口発行（一般募集）

- | | |
|-------------|--|
| (1) 発行新投資口数 | 34,300口
うち、下記(5)①記載の国内募集の予定口数は18,055口、下記(5)②記載の海外募集の予定口数は16,245口とします。国内募集と海外募集の発行数の最終的な内訳は総発行口数34,300口の範囲内で、需要状況を勘案の上、下記(2)記載の発行価格決定日に決定します。 |
| (2) 発行価格 | 未定
平成19年4月18日(水曜日)から平成19年4月20日(金曜日)までのいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に開催する役員会において、発行価格決定日における株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資証券の終値(当日に終値のない場合はその日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。 |
| (3) 発行価額 | 未定
発行価格決定日において開催する役員会において決定します。なお、発行価額とは、本投資法人が本投資法人の投資証券1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額です。 |
| (4) 発行価額の総額 | 未定
発行価格決定日において開催する役員会において決定します。 |

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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受ける場合を除き、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タスが用いられます。プロスペクタ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。

(5) 募 集 方 法

①国内募集

日本国内における募集（以下「国内募集」といいます。）は一般募集とし、三菱UFJ証券株式会社及びJPモルガン証券株式会社を共同主幹事会社とする引受シンジケート団に全投資証券を買取引受けさせます。なお、三菱UFJ証券株式会社及びJPモルガン証券株式会社以外の引受人は、大和証券エスエムビーシー株式会社、日興シテイグループ証券株式会社、マネックス証券株式会社、松井証券株式会社、みずほインベスターズ証券株式会社及び東海東京証券株式会社（以下、三菱UFJ証券株式会社及びJPモルガン株式会社と併せて「国内引受人」といいます。）です。

②海外募集

欧州を中心とする海外市場（ただし、アメリカ合衆国を除きます。）における募集（以下「海外募集」といい、国内募集と併せて「本募集」といいます。）とし、三菱UFJセキュリティーズ・インターナショナル（Mitsubishi UFJ Securities International plc）及びジェー・ピー・モルガン・セキュリティーズ・リミテッド（J.P. Morgan Securities Ltd.）を共同主幹事引受会社とする海外引受会社（以下「海外引受人」といいます。）に海外募集分の全投資証券を総額個別買取引受けさせます。

③グローバル・コーディネーター

本募集のグローバル・コーディネーターは、三菱UFJ証券株式会社とします。

(6) 払 込 取 扱 場 所

株式会社三菱東京UFJ銀行 新橋支店
東京都港区新橋二丁目12番11号

(7) 引 受 契 約 の 内 容

国内引受人及び海外引受人は、下記(10)に記載の払込期日に引受価額（発行価額）の総額を本投資法人に払込み、本募集における発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、国内引受人及び海外引受人に対して引受手数料を支払いません。

(8) 申 込 単 位

1口以上1口単位

(9) 国内募集の申込期間

平成19年4月23日（月曜日）から
平成19年4月25日（水曜日）まで

なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあり、最も繰り上げた場合には平成19年4月19日（木曜日）から平成19年4月23日（月曜日）までとします。

(10) 払 込 期 日

平成19年5月1日（火曜日）

なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあり、最も繰り上げた場合には平成19年4月26日（木曜日）とします。

(11) 投 資 証 券 交 付 日

平成19年5月2日（水曜日）

なお、上記投資証券交付日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあり、最も繰り上げた場合には平成19年4月27日（金曜日）とします。

(12) 発行価格、発行価額、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。

(13) 上記各号については、証券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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し届出目論見書（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受ける場合を除き、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。

2. 投資証券売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記ご参考>1. を参照のこと。）

- | | | |
|-----|---|---|
| (1) | 売 出 人 | 三菱UFJ証券株式会社 |
| (2) | 売 出 投 資 口 数 | 上限 1,800 口
上記売出投資口数は、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、三菱UFJ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合もあります。 |
| (3) | 売 出 価 格 | 未定
本募集の発行価格と同一とします。 |
| (4) | 売 出 方 法 | 三菱証券UFJ証券株式会社が、国内募集の需要状況等を勘案した上で、本投資法人の投資主から 1,800 口を上限として借入れる予定の本投資法人の投資証券について追加的に売出しを行います。 |
| (5) | 申 込 単 位 | 1 口以上 1 口単位 |
| (6) | 申 込 期 間 | 国内募集おける申込期間と同一とします。 |
| (7) | 受 渡 期 日 | 平成 19 年 5 月 2 日（水曜日）
但し、最も繰り上げた場合には、平成 19 年 4 月 27 日（金曜日）とします。 |
| (8) | 売出価額、その他この投資証券の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。 | |
| (9) | 上記各号については、証券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。 | |

3. 第三者割当による新投資口発行

（上記「2. 投資証券売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に関連して行う第三者割当）

- | | | |
|-----|---------------|--|
| (1) | 発 行 新 投 資 口 数 | 1,800 口
上記 2. に記載の、三菱UFJ証券株式会社が本投資法人の投資主から 1,800 口を上限として借り入れる予定の本投資法人の投資証券（以下「借入投資証券」という。）の返還を目的として、三菱UFJ証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口 1,800 口の追加発行を行うもので、三菱UFJ証券株式会社に対して、1,800 口を上限とする追加発行投資口の割当を受ける選択権を付与します。三菱UFJ証券株式会社から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口について失権することになります。 |
| (2) | 発 行 価 額 | 未定（本募集における発行価額と同一とします。） |
| (3) | 割当先及び投資口数 | 三菱UFJ証券株式会社 1,800 口 |
| (4) | 申 込 単 位 | 1 口以上 1 口単位 |
| (5) | 申 込 期 間 | 平成 19 年 5 月 25 日（金曜日）
なお、申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあり、最も繰り上げた場合には平成 19 年 5 月 23 日（水曜日）とします。 |
| (6) | 払 込 期 日 | 平成 19 年 5 月 28 日（月曜日）。
なお、払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあり、最も繰り上げた場合には平成 19 年 5 月 24 日（木曜日）とします。 |

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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録見書（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受ける場合を除き、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タスが用いられます。プロスペクタ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。

- (7) 払込取扱場所 株式会社三菱東京UFJ銀行 新橋支店
東京都港区新橋二丁目12番11号
- (8) 上記(6)払込期日までに払込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 発行価額、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (10) 本募集を中止した場合は、この第三者割当による新投資口発行も中止します。
- (11) 上記各号については、証券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。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出しについて

- (1) オーバーアロットメントによる売出しは、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、三菱UFJ証券株式会社が本投資法人の投資主から1,800口を上限として借り入れる本投資法人の投資証券の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しに係る売出数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

また、三菱UFJ証券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から第三者割当による新投資口発行に係る払込期日の4営業日前までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とし、借入投資証券の返還を目的として、株式会社東京証券取引所において本投資法人の投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資法人の投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間において、三菱UFJ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。更に、三菱UFJ証券株式会社は国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引及びシンジケートカバー取引により買付けた本投資法人の投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJ証券株式会社は第三者割当による新投資口発行に係る割当てに応じ、本投資法人の投資証券を取得する予定です。そのため第三者割当による新投資口発行における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当による新投資口発行における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- (2) 上記(1)に記載の取引は、三菱UFJ証券株式会社がJPモルガン証券株式会社と協議の上、これを行います。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し届出目論見書（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受ける場合を除き、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タスが用いられます。プロスペクタ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。

4. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	61,400 口
本募集による増加投資口数	34,300 口
本募集後の発行済投資口総数	95,700 口
第三者割当による増加投資口数 (予定)	1,800 口 (注)
第三者割当後の発行済投資口総数 (予定)	97,500 口 (注)
(注) 第三者割当による増加投資口数及び第三者割当後の発行済投資口総数は、前記 1. 記載の通り変更される可能性があります。	

5. 今回の調達資金の使途 (発行調達資金の使途)

本募集及び第三者割当による新投資口発行に係る手取概算額19,855,000,000円 (国内募集9,930,250,000円、海外募集8,934,750,000円及び第三者割当上限990,000,000円) については、本投資法人が取得を予定している特定資産 (投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。) の取得資金 (16,695,000,000円) 及び本投資法人の借入金の返済 (3,160,000,000円) に充当します (金額はいずれも本日現在における見込額です。)

6. 投資主への利益分配等

(1) 利益分配に関する基本方針

利益分の分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針によるものとします。

(2) 過去の分配状況

	平成 18 年 9 月期 自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日
1 口当たりの分配金	10,650 円

7. 売却・追加発行等の制限

- (1) ①株式会社リプラス、リプラス・インベストメンツ株式会社及びリプラス・リート・マネジメント株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の投資証券をそれぞれ 3,500 口、2,000 口及び 1,000 口保有する投資主です。
上記 3 社は本募集に関し、上記受渡期日以降 3 か月を経過する日までの間、本募集前から所有している本投資法人の投資証券につき、グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、売却、貸出し等 (但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資法人の投資証券の貸出を除きます。) を行わない旨同意しています。
- ②本投資法人は、本募集に関し、受渡期日以降 90 日を経過するまでの期間、グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等 (ただし、本第三者割当による投資口の追加発行等を除きます。) を行わない旨合意しています。
なお、グローバル・コーディネーターは、JPモルガン証券株式会社と協議の上、その裁量で上記①及び②における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し届出目論見書 (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受ける場合を除き、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タスが用いられます。プロスペクタ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。

(2) 過去に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

①エクイティ・ファイナンスの状況

年 月 日	発 行 額	発行後出資総額 (千 円)	摘 要
平成 17 年 10 月 7 日	200	100,000	設 立 時 私 募
平成 17 年 12 月 13 日	17,800	9,000,000	第 三 者 割 当 増 資
平成 18 年 6 月 21 日	43,400	27,748,800	公 募 増 資

②過去の計算期間及び直前の投資口価格の推移

	平成 18 年 9 月 期	平成 19 年 3 月 期
始 値	420,000	427,000
高 値	449,000	661,000
安 値	396,000	425,000
終 値	428,000	571,000

以上

* 本資料の配布先：兜クラブ、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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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受ける場合を除き、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タスが用いられます。プロスペクタ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。