

平成19年11月20日

各 位

不動産投資信託証券発行社名 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: 8886)  
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 経 営 管 理 部 長 貞 廣 亜 紀  
Tel. 03-5425-5600

### 資産の譲渡に関するお知らせ「竹ノ塚フラット」

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」という。）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17年12月15日付にて竹ノ塚フラット（以下「本件不動産」といいます。）を信託財産とする信託受益権を取得しましたが、取得時以来、東海旅客鉄道株式会社（以下「本件賃借人」といいます。）に対して一括賃貸して参りました。本件賃借人は本件不動産を社宅として使用して参りましたが、定期建物賃貸借契約の期間満了に伴い平成20年5月末日をもって退居することとなりました。本投資法人では、地域ニーズにあった建物仕様に変更すべく大規模な改修工事を検討して参りましたが、長期にわたる工事期間中の賃料収入が得られないこととなれば、来期以降の本投資法人の収益への影響が大きいことから、本件不動産を信託財産とする信託受益権を本投資法人のスポンサー企業である株式会社リプラスの連結子会社が出資する下記の合同会社（以下「譲渡先」といいます。）に譲渡することと致しました。譲渡先では本件不動産取得後に大規模な改修工事の実施を予定しております。

本件譲渡に際して本投資法人と譲渡先の間で締結される信託受益権売買契約（以下「本件契約」といいます。）には、譲渡先が将来本件不動産の売却を行う際には、他の第三者に先立って本投資法人が譲渡先と売買交渉を行うことができるものとする優先買取交渉権が本投資法人に与えられており、本投資法人は、譲渡先による本件不動産の改修工事の結果、本件不動産が本投資法人の投資基準に適合するようになれば、その取得を検討する可能性があります。

#### 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        | 竹ノ塚フラット                                   |
| ③ | 譲渡資産の取得日     | 平成17年12月15日                               |
| ④ | 譲渡価格         | 2,270,000千円（注1）                           |
| ⑤ | 帳簿価格         | 2,108,068千円（平成19年9月30日現在）                 |
| ⑥ | 譲渡価格と帳簿価格の差額 | 161,931千円（上記④と上記⑤の差額）                     |
| ⑦ | 契約締結日        | 平成19年11月20日                               |
| ⑧ | 譲渡予定日        | 平成20年3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・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント2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）譲渡先より現物不動産での譲渡を希望する旨の申し出があった場合には、信託財産の現物不動産化に伴い発生する一切の費用（解除に要する費用、登記費用、不動産取得税及び登録免許税を含むがこれに限らない。）を譲渡先が負担することを条件に本件契約を合意解除し、本投資法人及び譲渡先にて新規に不動産売買契約を締結する可能性があります。

### 3. 譲渡予定資産の内容

|           |  |                                     |               |          |
|-----------|--|-------------------------------------|---------------|----------|
| 資産の名称     | 竹ノ塚フラット  |                                     |               |          |
| 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                               | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |          |
| 所在地       | (住居表示) 東京都足立区南花畑五丁目1番5号<br>(地番) 東京都足立区南花畑五丁目1番1、1番3、1番4、1番5、1番6、1番7、1番8、1番9、1番10、1番11、1番12 |                                     |               |          |
| 土地        | 所有形態   | 所有権                                 | 用途地域          | 準住居地域    |
|           | 面積   | 3597.68㎡                            | 容積率/建ぺい率      | 300%/60% |
| 建物        | 所有形態   | 所有権                                 | 用途            | 共同住宅     |
|           | 延床面積   | 8594.90㎡                            | 建築時期          | 平成3年3月6日 |
|           | 構造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建                     |               |          |
|           | 賃貸可能戸数   | 総戸数111戸 (2LDK：6戸、3LDK：103戸、4LDK：2戸) |               |          |
| 取得年月日     | 平成17年12月15日  |                                     |               |          |
| 取得価格      | 2,051,809千円  |                                     |               |          |
| 取得時の鑑定評価額 | 2,110,000千円  | (価格時点：平成17年9月30日)                   |               |          |
| 鑑定評価額     | 2,070,000千円  | (価格時点：平成19年9月30日)                   |               |          |
| 鑑定評価機関    | 森井総合鑑定株式会社   |                                     |               |          |

### 4. 譲渡先の概要

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| ① | 商号                  | 合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント2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<br>職務執行者 奥村 佳史  |
| ④ | 資本金                 | 金10万円  |
| ⑤ | 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<br>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<br>3. 前二項の事業を目的とする会社の出資持分又は株式の取得及び処分<br>4. 前各項に附帯する一切の業務   |
| ⑥ | 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・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント2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「本資産運用会社」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リプラスの連結対象子会社であり、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。）に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、株式会社リプラスの本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、本資産運用会社の株主であり、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。）に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、株式会社リプラスの本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本資産運用会社の利害関係について

上記譲渡先は、本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、所要の手続を経ております。

7. 今後の見通し

本件不動産譲渡による本投資法人の平成20年3月期における運用状況への影響につきましては、本日発表いたしました平成19年9月期（平成19年4月1日～平成19年9月30日）決算短信の2.「20年3月期の運用状況の予想（平成19年10月1日～平成20年3月31日）」に織り込んでおります。

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/>