

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成20年 5月12日

【発行者名】 リプラス・レジデンシャル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 佐久間 隆夫

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 リプラス・リート・マネジメント株式会社
経営管理部長 貞廣 亜紀

【連絡場所】 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

【電話番号】 03-5425-5600

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2番 1号)

1【提出理由】

本投資法人の投資方針が以下のとおり変更されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

平成19年12月19日付で提出された有価証券報告書に記載された投資方針の一部が以下のとおり変更されました。

_____の部分は変更箇所を示します。

(訂正前)

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

① 基本方針

(前略)

本投資法人は、かかる3つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。また、賃貸住宅が戸数ベースにおいて東京都心部を含む関東圏に全体の約35%、その他の地域に残りの約65%が存在しているという実情(後記「③ ポートフォリオ設計戦略 (ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」をご参照下さい。)を踏まえて、日本全国にわたり下記の投資比率で賃貸住宅を取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

<賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	<u>25～40%</u>
ファミリータイプ	<u>35～50%</u>
プレミアムタイプ	<u>15～25%</u>

(注1) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	<u>40～70%</u>
ファミリータイプ	<u>30～50%</u>
プレミアムタイプ	15%未満

(注2) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

<投資対象エリア別投資比率>

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率（注4）
東京都心7区（注1）	15～25%
関東圏（注2）	30～50%
地方（注3）	30～50%

（注1）東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

（注2）関東圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏をいいます。

大都市圏については、後記「③ ポートフォリオ設計戦略（ロ）全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」における（注2）をご参照下さい。以下同じです。

（注3）地方とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

（注4）取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	15%未満
関東圏	25～55%
地方	30～70%

（後略）

⑤ 物件取得基準

（ロ）選別基準及び取得基準

a. 選別基準

本投資法人が各カテゴリーにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、以下の通りです。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
----	----------	----------	----------

（中略）

立地・住環境	主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。 <u>主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内</u> 又は一定数の駐車場が確保されていること。嫌悪施設が近隣にないこと。	職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市（注2）（注3））	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市（注2）（注3））	大都市中心（東京都心7区、中京大都市圏、京阪神大都市圏（注2）（注4））

（後略）

b. 取得基準

ポートフォリオ全体において中長期的観点から安定収益を確保することを目的とし

て上記の選別基準を満たした不動産等のうち、原則として以下の取得基準を満たす物件に投資します。

(中略)

賃貸形態	<p>通常の賃貸住宅での運営形態の他に、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。</p> <p>i. 社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。</p> <p>ii. サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅） 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</p> <p>iii. 高齢者向け住宅 高齢者を対象として医療サービスの提供を伴う施設で、サービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</p>
------	--

⑦ 管理運営方針

(ロ) PM会社選定手続（利害関係者取引）

利害関係者のPM会社としての選定は、上記の選定基準を満たすことを確認した上で、第三者の見積もりとの比較の結果、適正と判断されることを条件とします。

⑨ 資産運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について「中期（5年）資産運用計画」及び「年度運用計画」を、また、各運用資産について「個別事業計画」を策定し、計画的な運用を行います。

(イ) 年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、営業期間毎に、年度運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。年度運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成されるものとし、各営業期間の開始時まで決定されます。

(ロ) 個別事業計画

個別の運用資産の収益を安定化させるために、営業期間毎に策定される個別事業計画は、運用資産毎に、当該営業期間の収支予算（月次収支予算を含みます。）、リーシング計画、大規模改修計画等の項目から構成されます。

(ハ) 年度運用計画の検証

a. 月次検証

本資産運用会社は、運用資産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。月次収支予算と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断

される場合には、速やかに修正年度運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

b. 営業期間毎の検証

各運用資産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の年度運用計画を策定します。

（訂正後）

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

① 基本方針

（前略）

本投資法人は、かかる3つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。また、賃貸住宅が戸数ベースにおいて東京都心部を含む関東圏に全体の約35%、その他の地域に残りの約65%が存在しているという実情（後記「③ ポートフォリオ設計戦略（ロ）全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」をご参照下さい。）を踏まえて、日本全国にわたり下記の投資比率で賃貸住宅を取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

<賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	<u>40～70%</u>
ファミリータイプ	<u>20～50%</u>
プレミアムタイプ	<u>10～30%</u>

（注1）取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	<u>50～90%</u>
ファミリータイプ	<u>15～45%</u>
プレミアムタイプ	<u>15%以下</u>

（注2）一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

<投資対象エリア別投資比率>

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率（注4）
東京都心7区（注1）	<u>10～30%</u>
3大都市圏（注2）	<u>50～80%</u>
政令指定都市等（注3）	<u>0～25%</u>

（注1）東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

(注2) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び京阪神大都市圏をいいます。

大都市圏については、後記「③ ポートフォリオ設計戦略 (ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」における(注2)をご参照下さい。以下同じです。

(注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注4) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	<u>20%以下</u>
<u>3大都市圏</u>	<u>50～90%</u>
<u>政令指定都市等</u>	<u>0～40%</u>

(後略)

⑤ 物件取得基準

(ロ) 選別基準及び取得基準

a. 選別基準

本投資法人が各カテゴリーにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、以下の通りです。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
----	----------	----------	----------

(中略)

立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。 嫌悪施設が近隣にないこと。	大都市中心部に立地し、又は職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市（注2）（注3））	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市（注2）（注3））	大都市中心（東京都心7区、 <u>関東大都市圏</u> 、中京大都市圏、京阪神大都市圏（注2）（注4））

(後略)

b. 取得基準

ポートフォリオ全体において中長期的観点から安定収益を確保することを目的として上記の選別基準を満たした不動産等のうち、原則として以下の取得基準を満たす物件に投資します。

(中略)

賃貸形態	<p>通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。</p> <p>i. 社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。</p> <p>ii. サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅） 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</p> <p>iii. 高齢者向け住宅 <u>高齢者を主な入居者とする賃貸住宅を取得します。ただし、高齢者を対象として医療サービス等の提供を伴い、かつ、そのサービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</u></p>
------	--

⑦ 管理運営方針

(ロ) PM会社選定手続（利害関係者取引）

利害関係者のPM会社としての選定は、上記の選定基準を満たすことを確認した上で、別に定める「利害関係者取引規則」に従い、適正と判断されることを条件とします。

⑨ 資産運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について「中期（3年）資産運用計画」及び「期別運用計画」を策定し、計画的な運用を行います。

(イ) 期別運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオ全体及び各運用資産の運営管理について、営業期間毎に、期別運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。期別運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画（物件別収支予算、リーシング計画及び大規模修繕計画を含みます。）により構成されるものとし、各営業期間の開始時まで決定されます。

(ロ) 資産運用計画等の検証

a. 月次検証

本資産運用会社は、運用資産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。月次収支予算と実績に乖離が見られる等、期別運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正期別運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

b. 営業期間毎の検証

各運用資産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の期別運用計画を策定します。

(2) 変更の年月日

平成20年5月12日