

平成 20 年 9 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
日本レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 西 村 賢
(コード番号：8962)

資産運用会社名
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
パシフィックレジデンシャル株式会社
代表者名 代表取締役社長 高 野 剛
問合せ先 取締役 平 山 滋 樹
(TEL：03-5251-8528)

エスビーエーマネジメント株式会社に対する
債権の取立不能又は取立遅延のおそれに関するお知らせ

日本レジデンシャル投資法人とマスターリース契約を締結していたエスビーエーマネジメント株式会社（以下、旧賃借人といいます。）が、平成 20 年 9 月 22 日付けで破産手続開始の申立てを行ったことに伴い、下記のとおり、旧賃借人とのマスターリース契約解除による精算金について取立不能又は取立遅延のおそれが生じたのでお知らせいたします。

記

1. 旧賃借人の概要

- (1) 商 号 エスビーエーマネジメント株式会社
- (2) 所 在 地 東京都千代田区麹町五丁目 7 番 2 号
- (3) 代表者の氏名 高嶋 明德
- (4) 資 本 金 250 百万円
- (5) 事 業 の 内 容 不動産管理業務の代行

2. 旧賃借人に対する債権の種類および金額

(1) 債権の種類

本投資法人では、投資方針に従い定期的にプロパティマネジメント業務受託者（以下、PM 業務受託者といいます。）の評価を行い、随時 PM 業務受託者の変更を行っております。旧賃借人とは平成 20 年 5 月 31 日時点で後記記載の 10 物件について建物管理委託契約及びマスターリース契約を締結しておりましたが、上述の評価を行った結果、マスターリースに関するリスク(※)に鑑み、平成 20 年 9 月 1 日までに 10 物件全てについて契約を解除しております。

しかしながら、PM 業務受託者変更に付随して発生する精算業務において一部未精算のものがあり、その未精算分につき取立不能又は取立遅延のおそれが生じております。

(2) 債権の金額

- a. マスターリース賃料債権（旧賃借人が本投資法人に対し支払う金額）：約 59 百万円
- b. 費用立替債務（本投資法人が旧賃借人に対し支払う金額）：約 36 百万円
- c. 契約解除に伴う精算金（a. から b. を差し引いた金額）：約 23 百万円

※本投資法人が保有する物件においては、PM 業務受託者が本投資法人との間で建物賃貸借（マスターリース）契約を締結して建物を一括賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者（以下、エンドテナントといいます。）に対して転貸する、いわゆるマスターリースの運用形態をとっております。PM 業務受託者はエンドテナントから賃料を回収する業務を担っているとともに、管理運営上発生する建物修繕その他の建物管理費用等を立て替えているため、回収した賃料から立替費用を差し引いた金額を本投資法人に支払うこととなっております。今回、この債務の一部がマスターリース契約解除による未精算金として残っており、この未精算金に対して取立不能又は取立遅延のおそれが生じております。

3. 当該事実が本投資法人の業績に与える影響

当該事実が本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、平成 20 年 7 月 23 日付決算短信にて公表いたしました平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）の運用状況の予想に変更はありません。

(参考)

平成 20 年 5 月 31 日時点

PM 業務受託者名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
エスビーエーマネジメント株式会社	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックリビュー京橋 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックリビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックタワー六本木	29,228.62	7.3

平成 20 年 9 月 1 日時点

PM 業務受託者名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
エスビーエーマネジメント株式会社	無し	—	—

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.nric.co.jp>