

平成 20 年 9 月 26 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)

株式会社リプラスの破産手続開始決定による影響について

平成 20 年 9 月 24 日付で株式会社リプラスが破産手続開始決定（かかる手続を、以下「本破産手続」といいます。）の発表を行ったことに伴い、日本レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）における影響等について下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 株式会社リプラスの概要

- (1) 商 号 株式会社リプラス
- (2) 所 在 地 東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 28 号
- (3) 代表者の氏名 姜 裕文
- (4) 資 本 金 3,869 百万円
- (4) 事 業 の 内 容 賃貸住宅の滞納家賃保証システムの提供等

2. 本投資法人に与える影響

(1) 本投資法人における株式会社リプラスとの関係および概要

本投資法人と株式会社リプラスとの間に直接の契約関係はありませんが、本投資法人の保有物件の一部貸室において、株式会社リプラスが提供する滞納家賃保証システムが導入されております。当該保証システムは、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。）、エンドテナントおよびエンドテナントの賃料等債務に係る保証人たる株式会社リプラスの三者間における契約（以下「保証契約」といいます。）であり、当該保証契約上、エンドテナントが支払う家賃が一時的に株式会社リプラスの口座に留保される仕組みとなっております。この留保された家賃については、本破産手続に従い、その一部がPM業務受託者に支払われない可能性があり、その結果、本投資法人にその影響が波及する可能性があります。

※本投資法人が保有する物件については、本投資法人（信託物件については信託受託者）がPM業務受託者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委託し、その上でPM業務受託者が各貸室をエンドテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの運用形態をとっております。

（２）家賃の回収遅延または回収不能の可能性のある戸数および賃料

①戸数：120戸

②賃料：約22百万円

※ 当該戸数および金額は、PM業務受託者がエンドテナントの賃料等債務に係る保証人たる株式会社リプラスに対して代位弁済を請求している賃料に係るエンドテナントの戸数および金額であり、株式会社リプラスに対してその賃料を支払い済みのエンドテナントに係る戸数および金額ではありません。

当該保証契約では、株式会社リプラスの他に保証人は存在しないため、当該保証契約に基づく保証人である株式会社リプラスが機能しない場合は、他の保証人がその賃料債務を保証している賃貸借契約に比べ、相対的に回収不能リスクが高くなります。

なお、本投資法人の直近決算期（平成20年5月期、平成19年12月1日～平成20年5月31日）における貸倒損失計上額は、不動産賃貸事業収入総額（賃料、共益費、駐車場収入等）に対して約0.02%と極めて低い水準となっております。

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。なお、回収不能額の調査および取扱い等につきましては、引き続き適切に対応してまいります。

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>