

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 東京ビルディング
 日本リテールファンド投資法人
 代表者名 執行役員 難波 修一
 (コード番号 8953)

資産運用会社名
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 辻 徹
 問合せ先 リテール本部長 荒木 慶太
 TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953. ir@mc-ubs.com
 URL: http://www. jrf-reit. com/

賃料減額訴訟における和解成立及び訴訟終結のお知らせ【河原町オーパ】

日本リテールファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、運用資産である「河原町オーパ」(以下「本物件」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「本賃借人」といいます。)より、本物件の信託受託者である三井住友信託銀行株式会社を通じ、賃料減額訴訟の提起(以下「本訴訟」といいます。)を受けておりましたが、本日、下記の通り訴外にて和解(以下「本和解」といいます。)が成立し、本訴訟が終結することとなりましたので、お知らせいたします。

記

1. 本和解の主な内容

- (1) 賃料の変更 : 平成 28 年 3 月 1 日以降の月額賃料を現行比+約 2%とする。
- (2) 賃料の改定 : 平成 28 年 3 月 1 日から 3 年間は据え置く。
- (3) 解決金の支払い : 本投資法人(信託受託者:三井住友信託銀行株式会社)は、本件に係る解決金として 283 百万円を本賃借人に支払う。
- (4) 上告の取下げ : 本投資法人(信託受託者:三井住友信託銀行株式会社)は、本和解成立後速やかに上告を取り下げる。

なお、原契約において定める賃料改定条項に鑑み、本投資法人は賃料差額見込分を仮受金として計上しておりました(平成 28 年 2 月末残高見込:42 百万円)。従って、今回の解決金 283 百万円については、当該仮受金分 42 百万円を充当した残額 241 百万円を特別損失として計上する予定です。

2. 本訴訟終結の経緯

本投資法人は平成 24 年 12 月に本賃借人から本訴訟の提起を受け、平成 27 年 1 月に第一審判決、同年 10 月に控訴審判決が言い渡されましたが、判決内容は本投資法人の主張と隔たりがあることから、同年 11 月に三井住友信託銀行株式会社を通じ上告提起し、本日まで訴訟を継続してまいりました。

一方で訴訟の長期化が本投資法人に与える悪影響、或いは最高裁判所での判決見通し等を考慮し、訴外にて本賃借人との協議を重ねておりました。

本投資法人は、現行賃料は本物件周辺の相場賃料との比較等においても合理的な理由を欠くものとの考えから、今後の賃料増額を念頭に協議を進めた結果、283 百万円を解決金として支払う一方、本年 3 月からの賃料を現行比約 2%増額した金額とすること等により、和解成立の可能性が生じてまいりました。

本投資法人は、仮に控訴審判決が確定した場合には清算金の支払いに加え将来賃料についても減額となるのに対し、今回、解決金支払いは生じるものの、将来賃料については現行比増額となる和解により本訴訟を終結することが投資家利益の最大化に資すると判断し、和解に至ったものです。本訴訟の終結により、訴訟長期化による将来の不確定リスクを排除し中長期的な安定性を確保するとともに、増額賃料による今後の収益性の向上を図ります。

また、「河原町オーパ」では本賃借人による大幅な店舗構成見直しと投資を伴う活性化計画が予定されており、本訴訟終結後は本投資法人と本賃借人が協働し、更なる集客力向上に努めます。

3. 今後の見通し

本和解に伴い特別損失 241 百万円を計上する見込みですが、平成 28 年 2 月期(第 28 期:平成 27 年 9 月 1 日~平成 28 年 2 月 29 日)の運用状況への影響は軽微であり、また配当積立金、圧縮積立金等を活用することにより分配金には影響を与えない方針であることから、運用状況の予想に変更はありません。

また、賃料が変更となる平成 28 年 8 月期（第 29 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

以 上

ご参考：

平成 24 年 12 月 18 日付	「本投資法人に対する賃料減額訴訟の提起に関するお知らせ【河原町オーパ】」
平成 25 年 6 月 28 日付	「本投資法人に対する賃料減額訴訟の内容変更に関するお知らせ【河原町オーパ】」
平成 27 年 1 月 16 日付	「賃料減額訴訟に関するお知らせ【河原町オーパ】」
平成 27 年 1 月 30 日付	「賃料減額訴訟に関する控訴のお知らせ【河原町オーパ】」
平成 27 年 10 月 27 日付	「賃料減額訴訟に関するお知らせ【河原町オーパ】」
平成 27 年 11 月 9 日付	「賃料減額訴訟に関する上告のお知らせ【河原町オーパ】」