

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20階
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 今西 文則
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

賃料減額訴訟における和解成立のお知らせ【大阪心斎橋 8953 ビル】

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「大阪心斎橋8953ビル」（以下「本物件」といいます。）の賃借人である株式会社東急ハンズ（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菱UFJ信託銀行株式会社を通じ、賃料減額訴訟の提起を受けておりましたが、本日、大阪地方裁判所にて和解が成立しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 訴訟の経緯

本投資法人は、平成 23 年 11 月 24 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【大阪心斎橋 8953 ビル】」でお知らせした通り、平成 23 年 11 月 1 日付で、本賃借人より平成 21 年 12 月分以降平成 22 年 12 月 26 日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比 20%、平成 22 年 12 月 27 日分以降につき現行比 30%の減額を求める賃料減額訴訟の提起を受けました。

本投資法人は、本賃借人による当該減額請求は平成 11 年 2 月 4 日付建物賃貸借契約書（その後の変更も含め、以下「原契約」といいます。）上の賃料改定条項に反するものであり、またその請求は妥当性を欠くとの考えから、裁判手続きにおいて、信託受託者を通じてその旨を主張してまいりましたが、この度、裁判所より第三者鑑定に基づく内容での和解の勧告がありました。本投資法人は本賃借人より相当の譲歩を引き出すことができたことから、今後訴訟を長引かせず和解することが最良と判断し、下記の内容にて和解が成立するに至りました。

2. 主な和解の内容

- (1) 賃料の変更 : 平成 26 年 12 月 1 日（和解日）以降の月額賃料及び駐車場使用料を現行比 $\Delta 10.45\%$ とする。
- (2) 賃料の改定 : 原契約に基づく次回の賃料及び駐車場使用料の改定可能日は平成 29 年 12 月 1 日に変更し、以後も同日から 3 年経過毎に変更する。
- (3) 解決金の支払い : 本投資法人（信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社）は、本件に係る解決金として 438 百万円を本賃借人に支払う。

なお、原契約において定める賃料改定条項に基づき、全国消費者物価指数の変動率等を勘案した 63 百万円を仮受金として平成 27 年 2 月期（第 26 期：平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）で見込んでいます。このため、今回の解決金 438 百万円については、本仮受金分を控除した 375 百万円を特別損失として計上する予定です。

3. 今後の見通し

本和解により、本投資法人が平成 26 年 10 月 14 日に公表した平成 27 年 2 月期（第 26 期：平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）の運用状況の予想に与える影響は $\Delta 375$ 百万円ですが、本日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール神戸北】」にて公表した物件の一部譲渡による影響（譲渡益 +784 百万円、譲渡に伴う償却後 NOI への影響額 $\Delta 48$ 百万円）と本件による影響（ $\Delta 375$ 百万円）とを併せ、今般運用状況の予想を見直した結果、ポートフォリオ安定化のための施策等に充当する可能性があること等により、予想の変更はいたしません。なお、当該施策について決定した場合には、改めてお知らせいたします。

また、平成 27 年 8 月期（第 27 期：平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）における運用状況の予想に与える影響は軽微であり、予想の変更はありません。

以 上

