

平成 20 年 9 月 29 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号  
日本橋西川ビル  
エルシーピー投資法人  
代表者名 執行役員 高橋正義  
(コード番号：8980)

資産運用会社名  
エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 宮崎俊司  
問合せ先 取締役財務部長 久保裕司  
TEL. 03-3272-7311

### 株式会社リプラスの破産手続開始によるエルシーピー投資法人への影響に関するお知らせ

株式会社リプラスが、平成 20 年 9 月 24 日付で東京地方裁判所に破産手続開始の申立てを行い、同日同裁判所より破産手続開始が決定されたことによる、エルシーピー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）への影響等について下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 本投資法人と株式会社リプラスとの関係及び概要

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、本投資法人が本日現在保有する物件のうち一部住居用不動産において、一部のエンドテナントについて株式会社リプラスの滞納賃料保証システムを導入しております。当該保証システムは、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM 業者」といいます。）、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる株式会社リプラスの 3 者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、PM 業者が株式会社リプラスに代位弁済を請求することが可能ですが、株式会社リプラスについて破産手続開始が決定されたことにより、PM 業者が同社から当該代位弁済の履行を受けることは事実上できなくなりました。

本投資法人が保有する信託受益権に係る、上記保証システムを一部のエンドテナントについて導入している住居用不動産については、信託受託者と PM 業者との間で、いわゆるパス・スルー型のマスターリース契約（賃貸借契約）を締結しています。そのため、保証人である株式会社リプラスからの回収が不可能となった結果、エンドテナントによる賃料の支払いが円滑になされている限りにおいては影響を受けないものの、エンドテナントの賃料の滞納や不払いが発生した場合、当該住居用不動産の収益については本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

※ 本投資法人が保有する住居用不動産については、信託受託者が PM 業者との間で建物賃貸借契約を締結して建物を一部賃借するとともに、賃貸管理業務を PM 業者に委託し、その上で PM 業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. 株式会社リプラスに対して代位弁済の請求を行っている賃料の額及びその戸数

本日現在において、PM 業者が株式会社リプラスに対して代位弁済を請求済みであり、かつ同社からの弁済が未了の賃料の金額及びそのエンドテナントの戸数は以下の通りです。

- (1) 賃料：約 12 百万円
- (2) 戸数：84 戸

(注)上記金額には、株式会社リプラスに対して既に支払われている金額も含まれており、当該金額については、PM 業者がエンドテナントから支払を受けることが困難となる可能性があります。

上記金額及び株式会社リプラスの滞納賃料保証システムの対象となっているエンドテナントに今後賃料の滞納や不払いが発生した場合については、株式会社リプラスから代位弁済を受けることはできなくなりますが、本投資法人と致しましては、PM 業者等を通じたエンドテナントからの回収等を通じて、本投資法人の収益への影響を最小限に留めるべく、対応して参ります。



3. 運用状況への影響

上記事案による平成 21 年 2 月期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日）の運用状況への影響は軽微なものと認識しております。

なお、回収不能額の調査及び取扱等については引き続き適切に対応し、今後新たな状況が判明した場合には改めてお知らせいたします。

以上

\* 本資料の配布先： 兎クラブ、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.lcp-reit.co.jp>