

平成 21 年 3 月 10 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)

スポンサー企業の会社更生手続開始の申立てに関するお知らせ

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。）のスポンサー企業であり、かつ、本投資法人が資産の運用を委託するパシフィックレジデンシャル株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）の主要な株主であるパシフィックホールディングス株式会社（以下、「PHI」といいます。）は、平成 21 年 3 月 10 日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立てを行い、同日付で受理されましたので、下記のとおりお知らせいたします（以下、「本事象」といいます。）。

なお、本事象は PHI 固有の問題であり、本投資法人の運営について直接支障を生じさせる事象ではなく、本投資法人及び本資産運用会社は今後も以下のとおり健全に運営されます。

1. 本投資法人と PHI とは別法人であり、資産も完全に分別して保管されていることから、PHI の経営状況の影響を直接受けることはありません。
2. 本投資法人は、平成 20 年 11 月期におきまして、営業利益 4,535 百万円、経常利益 3,096 百万円、当期純利益 769 百万円を計上し、特定資産の取得中止に伴う違約金による損失計上はあったものの、業績は順調に推移しております。また、営業キャッシュ・フローも 5,413 百万円のプラスとなっており、PHI の経営状況の影響を直接受けることはありません。
3. 本資産運用会社は、適用法令で定められた継続に必要な財産を有しており、本事象に関わらず従来どおりの運用体制が維持されます。
4. 本投資法人の投資口は従来どおり東京証券取引所に上場が維持されます。

また、本投資法人は、本事象に対し迅速かつ適切に対応すべく、その方針についても併せてお知らせいたします。

記

1. PHI と本投資法人および本資産運用会社との関係
 - (1) PHI と本投資法人との関係
 - ①資本関係（平成 21 年 3 月 10 日現在）

投資口保有数 1,282 口（発行済投資口数の 0.52%）

なお、本資産運用会社は 200 口（発行済投資口数の 0.08%）の投資口を保有しております。

②人的関係

ございません。

③主な取引関係

- ・ P H I と本投資法人との間の直接の契約関係ではございませんが、本資産運用会社が P H I 及びその子会社であるパシフィックリアルティ株式会社（以下、「P R L」といいます。）と締結している「サポートライン契約」に基づき、本投資法人の継続的なポートフォリオ成長を図ることを目的として、本資産運用会社を介して不動産情報の提供等を受けております。
- ・ また、「パシフィックレジデンス」のブランド戦略推進を目的として、本投資法人が P R L との間で締結している「商標使用許諾契約」に基づき、当該商標権の無償使用許諾を受けております（当該商標に係る権利者は P H I であり、P R L は P H I より当該商標の使用許諾を受けた上で、本投資法人に対し再許諾しています）。

(2) P H I と本資産運用会社との関係

①資本関係（平成 21 年 3 月 10 日現在）

株式保有数 6,000 株（発行済株式の 93.8%）

②人的関係

本日現在、本資産運用会社の取締役 3 名およびコンプライアンス・オフィサー 1 名を除く従業員 27 名が P H I から出向しております。

また、本資産運用会社の代表取締役社長である 高野 剛 は、平成 21 年 2 月 26 日付で P H I の取締役（非常勤）に就任しておりますが、本日付で P H I の取締役を辞任する旨の届けを P H I の保全管理人に対して提出しております。

③主な取引関係

- ・ 上記 1.(1) ③記載の「サポートライン契約」に基づき、不動産情報の提供等を受けております。
- ・ 本資産運用会社は、P H I に対し、金 3 億円の貸付を行っております。
- ・ 本資産運用会社は、P H I との間で管理業務委託に関する契約を締結しており、同契約に基づき、人事総務、システム保守等の業務に係るサポートを受けております。
- ・ 本資産運用会社は、P H I との間で出向に関する基本契約を締結しており、同契約に基づき、上記②に記載のとおり人的サポートを受けております。

2. 本投資法人および本資産運用会社の今後の見通し

(1) 本投資法人について

① P H I は、その子会社である P R L とともに、本資産運用会社との間のサポートライン契約に基づき、当該会社が保有する投資用不動産に関する情報提供等、本投資法人の長期的なポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っております。昨今の金融・不動産市場の環境悪化により、新たな物件の取得は予定しておりませんが、かかるサポートが長期的に受けられなくなる場合には、本投資法人の成長戦略に一定の影響が生じる可能性があります。また、「パシフィックレジデンス」に係る商標権の無償使用許諾を受けられなくなる場合も、本投資法人の成長戦略に一定の影響が生じる可能性があります。

②本投資法人と P H I とは別法人であり、資産も分別して保管されていることから、本投資法人

の保有する資産が、PHIの会社更生手続の対象となることはありません。このように、PHI固有の問題は本投資法人の運営に直接支障をきたすものではありません。但し、本事象に伴い、本投資法人の金融機関等からの資金調達に影響が生じる懸念があり、また、上記1.(1)③記載の事項を初めとして、PHIと本投資法人との間の取引関係については一定の影響を受ける場合があります。

- ③一方、平成21年2月27日および平成21年2月28日に返済期日を迎えた30億円と79億円の合計109億円の借入のリファイナンスについては、平成21年2月25日にお知らせいたしましたとおり、全額借換えを行っております。次回に到来する借入金等の返済期日は、平成21年6月末であり、その元本金額の合計額は109億円ですが、当該借入金についても主要取引金融機関を中心とする借換えを基本的な方針としております。
- ④今後、返済または償還期限を迎える借入金の借換えおよび投資法人債の償還が順次到来致しますが、このための資金の確保を円滑に行うべく、後記3.に記載の施策を進めております。
- ⑤なお、本投資法人は本日現在において、取引金融機関と締結している基本合意書に規定する財務制限条項には一切抵触しておりません。また、本事象が生じることによって、当該財務制限条項に抵触することはありません。

(2) 本資産運用会社について

- ①PHIは、本資産運用会社の発行済株式の93.8%を保有する親会社であり、本資産運用会社の従業員は常勤取締役3名およびコンプライアンス・オフィサー1名を除きPHIからの出向となっておりますが、本事象を受け、全職員が平成21年3月16日付けで本資産運用会社へ転籍する手続きを進めており、本資産運用会社における運用上の問題はございません。また、本資産運用会社の代表取締役社長である高野剛は、平成21年2月26日付でPHIの取締役（非常勤）に就任しておりますが、本日付でPHIの取締役を辞任する旨の届けをPHIの保全管理人に対して提出しております。
- ②本資産運用会社は、平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第7期事業年度の計算書類およびその附属明細書に対して、監査法人トーマツより無限定適正意見を頂戴しております。
- ③本資産運用会社は、上記1.(2)③に記載のとおり、PHIに対し金3億円を貸し付けており、当該貸付金が回収不能となる恐れがあります。しかしながら、当該貸付は、本資産運用会社の余資の範囲内で実行しているものであり、回収不能となった場合においても本資産運用会社の資金繰りに支障が生じることはございません。その他、本資産運用会社の直近の財務状況に関しても、運用体制に支障をきたす事象は発生しておらず、借入もございません。

3. 今後の取り組みについて

(1) 財務運営方針

上述のとおり、本事象が本投資法人の財務運営に少なからず影響を及ぼす可能性があるかと判断しております。今後返済期限の到来する借入金については、主要取引金融機関を中心とする借換えを基本的な方針としております。また、償還期限の到来する投資法人債については、①金融機関等からの借入、②私募債等の発行、③資産の譲渡、④増資その他の方法があるものと考えておりますが、増資については希薄化の影響が長期的範囲に及ぶこととなるため、最も劣後した選択肢であると考えております。よって、上記①から③の方法を組み合わせた資金調達

を優先的に検討しております。なお、交渉を進めている資産譲渡については、第 10 期において譲渡を実施した「パークハビオ京橋」のように、売却損失が発生する可能性が高いと思われます。

したがって、上述のように売却損失が伴う資産譲渡を実行する場合は、分配前可能利益が大幅に減少し、一口当り分配金が減少することも想定されますが、本投資法人の運営が長期的に維持されることを最優先事項として取り組んでまいりたいと考えております。

(2) 新スポンサー候補の選定

本投資法人は、スポンサー企業不在が運営に及ぼす影響は短期的には軽微であると考えておりますが、長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築く上で、スポンサー企業の存在は必要であるとと考えております。

新スポンサーの選定については、取引金融機関と協調して選定を進めており、その進捗状況については、逐次開示してまいります。

4. その他

今後、本投資法人の運用状況または本資産運用会社の状況等に変更がある場合は、判明次第、お知らせします。

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>