

平成 23 年 6 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区麴町二丁目 12 番地  
積水ハウス・S I 投資法人  
代表者名 執行役員 坂 本 光 司  
(コード番号：8973)

資産運用会社名  
東京都千代田区麴町二丁目 12 番地  
積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役 坂 本 光 司  
問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義  
TEL. 03-5215-8973 (代表)

### 賃料減額訴訟における和解成立のお知らせ

積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、保有資産であるb-toss池袋（以下「本物件」といいます。）に関して、マスターリース会社と建物全体の賃貸借契約を締結している転借人であり、かつ、エンドテナントと各賃貸借契約を締結し賃貸人としての地位にある株式会社東急レクリエーションとの間で、賃料減額について係争中でしたが、本日、東京地方裁判所において下記のとおり和解が成立いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 本物件の概要

名 称：b-toss 池袋  
所 在 地：東京都豊島区西池袋一丁目 38 番 3 号  
敷 地 面 積：223.38m<sup>2</sup>  
延 床 面 積：1,474.21m<sup>2</sup>  
構 造・階 数：鉄筋コンクリート造、9 階／地下 1 階

#### 2. 和解に至る訴訟の経緯

パス・スルー型のマスターリース契約（注 1）を締結しているマスターリース会社と建物全体の賃貸借契約（契約締結時における月額賃料：900 万円）（以下「本賃貸借契約」といいます。）を締結している転借人である株式会社東急レクリエーションから、マスターリース会社に対し、平成 22 年 4 月 30 日付で平成 21 年 5 月 1 日以降の月額賃料が 675 万円であること及び平成 22 年 5 月 1 日以降の月額賃料が 657 万 1,192 円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟が提起されました。その後、本投資法人は、マスターリース会社を通じて株式会社東急レクリエーションとの間で和解に向けての交渉を進めてまいりましたが、この度、賃料の一部減額を認めることで和解が成立するに至りました。

（注 1）パス・スルー型のマスターリース契約とは、マスターリース会社が、マスターリース会社から物件を賃借する者から受領する賃料と同額の賃料を信託受託者に対して支払うこととされているマスターリース契約をいいます。なお、この信託受託者に対して支払われた賃料は、最終的には信託受益者である本投資法人の賃貸事業収入として計上されます。

#### 3. 主な和解内容

##### (1) 賃料の改定

平成 21 年 5 月 1 日以降：月額 764 万円（消費税別）

平成 22 年 5 月 1 日以降：月額 731 万円（消費税別）

(2) 差額金の支払

マスターリース会社は、株式会社東急レクリエーションに対し、平成 21 年 5 月 1 日から平成 23 年 6 月 30 日までの期間に関し、改定後の賃料の合計と受領した賃料の合計との差額である 3,998 万円（消費税別）を支払う（注 2）。但し、借地借家法第 32 条第 3 項但書所定の利息は発生しないものとする。

（注 2） 本物件に係るマスターリース会社との間の賃貸借契約はパス・スルー型のマスターリース契約であり、当該差額金の支払いについては本物件に係る信託受益者である本投資法人が最終的に負担することとなります。

4. 解約の合意及びエンドテナントの承継

前記の和解内容の一部として、マスターリース会社と株式会社東急レクリエーションは、平成 23 年 9 月 30 日付で本賃貸借契約を解約することに合意いたしました。この解約により、マスターリース会社は株式会社東急レクリエーションから、本賃貸借契約に基づく解約違約金として金 4,500 万円の支払いを受け、最終的に信託受益者である本投資法人が受領することとなります。

なお、当該解約に伴い、マスターリース会社は、本物件に関して株式会社東急レクリエーションがエンドテナントとの間で締結している各賃貸借契約の賃貸人としての地位を承継する予定です。本日現在、本物件の賃貸可能区画は 10 区画となっており、そのうち 9 区画に関して賃貸借契約が締結されています。

5. 今後の見通し

本件に関し本投資法人が平成 23 年 5 月 16 日に公表した本投資法人の平成 23 年 9 月期（平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日）における運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

\* 本資料の配布先 : 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 : <http://www.shsi-reit.co.jp/>