

平成26年3月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名	日本賃貸住宅投資法人
東京都港区新橋六丁目16番12号	
代表者名	執行役員 トシヤ・クロダ (コード番号:8986)
資産運用会社名	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名	代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先	執行役員経営管理部長 近持 淳 Tel. 03-5425-5600

資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり、資産(匿名組合出資持分)の取得(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

I. 本取得の概要

- (1) 取得予定資産：不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- (2) 資産名称：合同会社ジェイ・エフ・ティー 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産：グランシス天満橋(大阪府大阪市中央区)
 ダイグラン鶴見(大阪府大阪市鶴見区)
- (4) 出資金額：230,000,000円(匿名組合出資総額の15%)
- (5) 契約締結日：平成26年3月26日
- (6) 出資持分取得日：平成26年3月31日(予定)
- (7) 取得資金：自己資金

II. 取得の理由

本投資法人は、長期的に安定した利益配分を実現するため、①東京 23 区を中心とした首都圏及び首都圏以外の地域トップクラスの新規物件の取得(いずれも原則1物件10億円以上)、②主に首都圏以外の小型物件(原則1物件5億円以下)等の売却により、『資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上』を目指しています。

上記2物件は、大阪市に所在する立地等に優れた単身者向け物件として多くの需要が見込めるため、上記方針に合致すると判断致しました。そのため、本投資法人は、2物件取得に関する優先買取権(行使時の価格合計5,080百万円、詳細は下記「III. 取得資産の内容(1)出資対象である匿名組合の概要」を御参照ください。)が付与されることを条件に、本取得を決定しました。また、本取得により本投資法人は、出資期間中、匿名組合の営業者から、2物件の賃料収入等を原資とする利益の配当を受ける予定です。なお、本投資法人は、上記2物件の取得義務を負うものではありません。



なお、各物件の特性等につきましては、以下のとおりです。

物件名	物件特性等
グランシス天満橋	大阪市営地下鉄「天満橋」駅に近く、大阪市中心部の官庁街・ビジネス街に立地する総戸数166戸(1K:28戸、1LDK:136戸、店舗・事務所:2戸)の物件で、主に単身者の社会人等による需要が見込まれるワンルームタイプのマンションです。
デイグラン鶴見	大阪市中心部のビジネスエリア・商業エリアへのアクセスが良く、かつ、物件周辺には鶴見緑地や大型商業施設等が所在し、利便性や生活環境に優れた総戸数79戸(1R:55戸、1K:19戸、1LDK:3戸、店舗:2戸)のワンルームタイプのマンションです。

Ⅲ. 取得資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社ジェイ・エフ・ティー						
匿名組合契約の有効期間	平成26年3月26日から10年間						
匿名組合出資等の総額	1,528百万円						
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合出資の概要</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ジェイ・エフ・ティー</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 5,328百万円 (注1)</td> <td style="text-align: center;"> ハリコース・ローン 3,800百万円 匿名組合出資等 1,528百万円 (注2) </td> </tr> </table> <p>(注1) 合同会社ジェイ・エフ・ティーは、平成26年3月31日付で、信託対象不動産にかかる信託受益権を取得する予定です。なお、不動産鑑定評価額の合計は5,180百万円(価格時点:平成26年3月1日)です。 (注2) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は230百万円(15%)出資する予定です。なお、他の匿名組合員と本投資法人及び資産運用会社との間には、利害関係は一切ありません。 (注3) 合同会社ジェイ・エフ・ティーのアセット・マネージャーと本投資法人及び資産運用会社との間には、利害関係は一切ありません。</p> <p>計算期間: 毎年3月1日から5月末日まで、6月1日から8月末日まで、9月1日から11月末日まで、及び、12月1日から翌年2月末日までの各3カ月間です。但し、最初の計算期間は当初出資日から平成26年5月末日までの期間とし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日が計算日の終期となります。</p> <p>損益分配: 本事業より生じた利益又は損失は、各会計年度末日において、出資割合に応じて匿名組合員に帰属し、営業者は、本事業について損失が計上された場合には、当該損失のうち、匿名組合員に帰属する金額を匿名組合員の出資金の金額から控除することができます。但し、匿名組合員に帰属する損失の累計額が出資金総額を超過する場合であっても、匿名組合員は、出資金の額の範囲内でのみこれを負担します。本事業の最初の会計年度は、当初出資払込日から平成27年2月28日までとし、それ以降の会計年度は、毎年3月1日から翌年2月末日までです。但し、営業者は、その裁量により、会計年度を適宜変更することができます。</p>	合同会社ジェイ・エフ・ティー		不動産信託受益権等 5,328百万円 (注1)	ハリコース・ローン 3,800百万円 匿名組合出資等 1,528百万円 (注2)		
合同会社ジェイ・エフ・ティー							
不動産信託受益権等 5,328百万円 (注1)	ハリコース・ローン 3,800百万円 匿名組合出資等 1,528百万円 (注2)						
優先買取権の概要	<p>本匿名組合出資持分の取得に伴い付与される優先買取権の概要</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>権利の内容</td> <td>営業者が平成26年3月31日取得予定の信託対象不動産の信託受益権又は信託対象不動産(下記(2)参照)につき、以下の「優先買取の際の価格条件」に記載の価格で優先的に買取りができる権利。但し、価格以外の条件について合意がなされることを条件とする。</td> </tr> <tr> <td>優先買取権行使期間</td> <td>平成26年3月31日から平成27年9月30日まで。但し、譲渡実行日は平成26年9月30日から平成27年12月31日までの期間です。</td> </tr> <tr> <td>優先買取の際の価格条件</td> <td>5,080,000,000円 価格内訳(消費税及び地方消費税別途): グランシス天満橋:4,050,000,000円 デイグラン鶴見:1,030,000,000円</td> </tr> </table>	権利の内容	営業者が平成26年3月31日取得予定の信託対象不動産の信託受益権又は信託対象不動産(下記(2)参照)につき、以下の「優先買取の際の価格条件」に記載の価格で優先的に買取りができる権利。但し、価格以外の条件について合意がなされることを条件とする。	優先買取権行使期間	平成26年3月31日から平成27年9月30日まで。但し、譲渡実行日は平成26年9月30日から平成27年12月31日までの期間です。	優先買取の際の価格条件	5,080,000,000円 価格内訳(消費税及び地方消費税別途): グランシス天満橋:4,050,000,000円 デイグラン鶴見:1,030,000,000円
権利の内容	営業者が平成26年3月31日取得予定の信託対象不動産の信託受益権又は信託対象不動産(下記(2)参照)につき、以下の「優先買取の際の価格条件」に記載の価格で優先的に買取りができる権利。但し、価格以外の条件について合意がなされることを条件とする。						
優先買取権行使期間	平成26年3月31日から平成27年9月30日まで。但し、譲渡実行日は平成26年9月30日から平成27年12月31日までの期間です。						
優先買取の際の価格条件	5,080,000,000円 価格内訳(消費税及び地方消費税別途): グランシス天満橋:4,050,000,000円 デイグラン鶴見:1,030,000,000円						

(2) 信託対象不動産の概要

取得予定の匿名組合出資持分に係る信託対象不動産の概要は以下のとおりです。なお、上記「Ⅱ.取得の理由」に記載のとおり、本投資法人は当該信託受益権に係る優先買取権を付与されますが、本投資法人が優先買取権を行使して当該信託受益権を取得する保証はありません。

① グランシス天満橋

資産の種類別	信託受益権		取得予定日	平成 26 年 3 月 31 日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託契約期間	自 平成 26 年 3 月 31 日 至 平成 36 年 3 月 末日
◇ 物件の特性				
本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「天満橋」駅から徒歩約1分に位置する鉄筋コンクリート造 15 階建の1K～1LDK の単身者向けマンションです。周辺は官庁街・ビジネス街であり、梅田や淀屋橋などの主要ビジネスエリアや商業集積地へのアクセスも良好です。最寄駅には大型商業施設があり利便性に優れ、また、徒歩圏内には桜の名所として知られる大阪城公園や造幣局があるなど住環境も良好です。主に社会人層の需要が見込まれる築浅(7年弱)物件です。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示) 大阪府大阪市中央区島町一丁目2番 12 号 (地 番) 大阪府大阪市中央区島町一丁目 21 番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	敷地面積(注1)	1,256.91 m ²	容積率/建ぺい率(注3)	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅・店舗、車庫
	延床面積(注1)	8,122.36 m ² 112.93 m ²	建築時期(注1)	平成 19 年 5 月 30 日
	構造・階数(注1)	RC 造陸屋根 15 階建、S 造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
タイプ別賃貸可能戸数	166 戸(1K:28 戸、1LDK:136 戸、店舗・事務所:2 戸)			
◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注4)			◇ 賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所		テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 26 年 3 月 1 日		賃貸可能面積(注7)	6,749.31 m ²
鑑定評価額	4,100,000 千円		賃貸面積	6,360.91 m ²
直接還元法による価格	4,150,000 千円		月額賃料(注8)	22,170 千円
総運営収益	290,321 千円		敷金・保証金等	18,459 千円
総運営費用	59,987 千円		稼働率(戸数ベース)	93.98%
運営純収益(NOI)	230,334 千円		稼働率(面積ベース)(注9)	94.25%
一時金の運用益	530 千円		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注 10)	
資本的支出	2,758 千円		調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	228,106 千円		調査時点	平成 26 年 3 月 19 日
直接還元利回り	5.5%		緊急修繕費	—
DCF 法による価格	4,050,000 千円		短期修繕費(1年以内計)	360 千円
割引率	5.3%		長期修繕費(2～12年計)	32,580 千円
最終還元利回り	5.7%		地震 PML(予想最大損失率)	11.4%
積算価格	2,890,000 千円			
担保設定予定の有無(注 11)	無			
特記事項: 無し。				

② デイグラン鶴見

資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 26 年 3 月 31 日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託契約期間	自 平成 26 年 3 月 31 日 至 平成 36 年 3 月 末日
◇ 物件の特性			
<p>本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「今福鶴見」駅から徒歩約4分に位置する鉄筋コンクリート造12階建の1K～1LDKの単身者向けマンションです。周辺には花博記念公園鶴見緑地や大型商業施設があり、生活環境が良好で利便性の高い住宅エリアとなっています。また、大阪市内中心部のビジネス・商業エリアへのアクセスがよく、主に社会人層の需要が見込まれる、築浅(7年)の物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目3番19号 (地番) 大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目20番2、20番7、20番11		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	1,065.06 m ²	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	所有権	用途(注1)
	延床面積(注1)	2,769.93 m ²	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根12階建	
タイプ別賃貸可能戸数	79戸(1R:55戸、1K:19戸、1LDK:3戸、店舗:2戸)		
◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)		◇ 賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 26 年 3 月 1 日	賃貸可能面積(注7)	2,454.41 m ²
鑑定評価額	1,080,000 千円	賃貸面積	2,333.98 m ²
直接還元法による価格	1,080,000 千円	月額賃料(注8)	6,089 千円
総運営収益	79,952 千円	敷金・保証金等	8,993 千円
総運営費用	16,485 千円	稼働率(戸数ベース)	94.94%
運営純収益(NOI)	63,467 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	95.09%
一時金の運用益	177 千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)	
資本的支出	931 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	62,713 千円	調査時点	平成 26 年 3 月 19 日
直接還元利回り	5.8%	緊急修繕費	—
DCF法による価格	1,070,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	270 千円
割引率	5.6%	長期修繕費(2～12年計)	11,420 千円
最終還元利回り	6.0%	地震PML(予想最大損失率)	11.3%
積算価格	980,000 千円		
担保設定予定の有無(注11)	無		
特記事項：無し。			

- (注1)「所在地(地番)」「敷地面積」「延床面積」「構造・階数」「用途」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造
- (注2)「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3)「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4)「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された信託対象不動産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。また、詳細項目については、後記「【参考資料】I.信託対象不動産に関する鑑定評価サマリー」をご参照ください。なお、「純収益(NCF)」は、[賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出]を意味します。金額については千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、本営業者から受領した資料に基づき、信託対象不動産の平成26年1月31日時点における数値及び情報を記載しています。
- (注6)「テナント総数」欄には、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」として記載しています。
- (注7)「賃貸可能面積」は、平成26年1月31日時点の信託対象不動産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理入室、看板、自動販売機、アンテナ等の賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃貸人が当該建物の維持管理のために賃

(貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注8)「月額賃料」欄には、信託対象不動産に係る平成26年1月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9)「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値につき、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注10)「建物エンジニアリング・レポートの概況」欄の金額については、千円未満を切り捨て、比率等は小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、地震PMLは、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より平成26年2月に取得したものです。

(注11)信託対象不動産にかかる信託受益権には、本営業者を質権設定者、ノンコースレンダーを質権者とする質権が設定される予定です。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社ジェイ・エフ・ティー
所在地	東京都中央区日本橋二丁目9番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ジェイ・エス・エル 職務執行者 神永 信吾
事業内容	① 不動産の売買、保有、賃貸及び管理並びにその仲介 ② 信託受益権の保有及び売買 ③ その他前各号に掲げる事項に付帯関連する一切の業務
資本金	30万円
設立年月日	平成26年2月17日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、資本関係は一切ありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、資本関係は一切ありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、人的関係は一切ありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、人的関係は一切ありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、取引関係は一切ありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、取引関係は一切ありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

IV. 利害関係人等との取引

該当事項はございません。

V. 媒介の概要

該当事項はございません。

VI. 取得の日程

平成26年3月26日 取得決定及び匿名組合契約締結

平成26年3月31日 匿名組合出資(予定)

平成26年3月31日 不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し(予定)

VII. 今後の見通し

本取得による平成 26 年3月期(平成 25 年 10 月1日～平成 26 年3月 31 日)の運用状況への影響は軽微であり、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： 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.jrhi.co.jp/>



【参考資料】

I. 信託対象不動産に関する鑑定評価サマリー

物件名		グランシス天満橋	デイグラン鶴見
鑑定評価額	(円)	4,100,000,000	1,080,000,000
不動産鑑定会社	-	一般財団法人日本不動産研究所	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	-	平成 26 年3月1日	平成 26 年3月1日
収益価格	(円)	4,100,000,000	1,080,000,000
直接還元法による価格	(円)	4,150,000,000	1,080,000,000
(1) 総運営収益 (a-b)	(円)	290,321,000	79,952,000
a 共益費込み貸室賃料収入	(円)	269,706,000	74,911,000
a 駐車場収入	(円)	20,196,000	2,802,000
a その他収入	(円)	14,518,000	5,638,000
b 空室等損失	(円)	14,099,000	3,399,000
b 貸倒損失	(円)	0	0
(2) 総運営費用	(円)	59,987,000	16,485,000
維持管理費用	(円)	10,660,000	2,030,000
水道光熱費	(円)	7,000,000	2,600,000
修繕費	(円)	4,602,000	1,752,000
プロパティマネジメントフィー	(円)	8,285,000	1,903,000
テナント募集費用等	(円)	14,297,000	2,597,000
公租公課	(円)	13,706,000	5,306,000
損害保険料	(円)	667,000	200,000
その他費用	(円)	770,000	97,000
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	230,334,000	63,467,000
(4) 一時金の運用益	(円)	530,000	177,000
(5) 資本的支出	(円)	2,758,000	931,000
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	228,106,000	62,713,000
(7) 還元利回り	(%)	5.5	5.8
DCF 法による価格	(円)	4,050,000,000	1,080,000,000
割引率	(%)	5.3	5.6
最終還元利回り	(%)	5.7	6.0
積算価格	(円)	2,890,000,000	980,000,000
土地割合	(%)	39.6	40.7
建物割合	(%)	60.4	59.3

II. 信託対象不動産の外観写真

① グランシス天満橋



② デイグラン鶴見



(北西側より撮影)



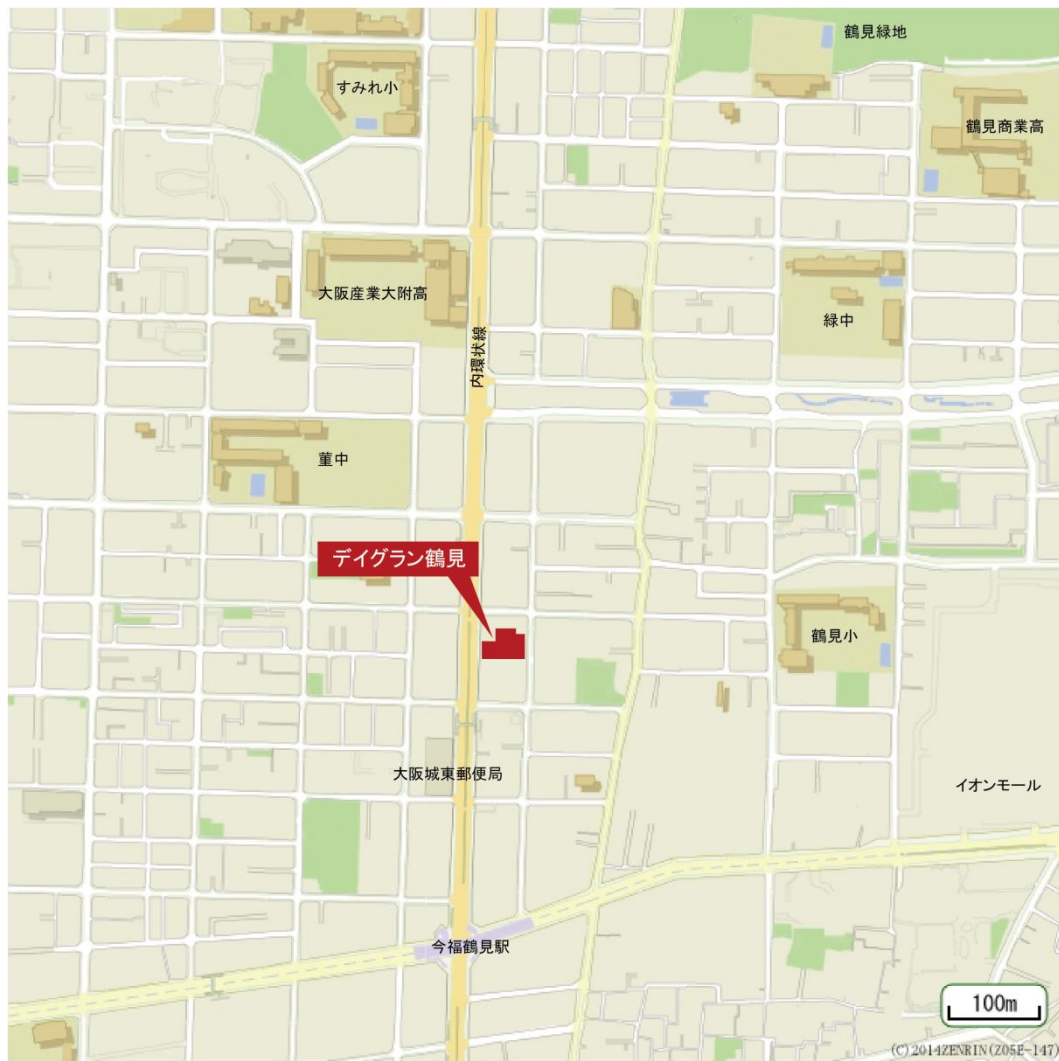
(南東側より撮影)

Ⅲ. 信託対象不動産の位置図

① グランシス天満橋



② デイگران鶴見



広域地図

