

平成25年6月25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 春 日 哲  
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・エム 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産：リエトコート浅草橋(東京都台東区)  
リエトコート四谷(東京都新宿区)  
リエトコート元赤坂(東京都港区)  
リエトコート丸の内(愛知県名古屋市中区)
- (4) 出 資 金 額：317,000,000円(匿名組合出資総額の約15%)
- (5) 契 約 締 結 日：平成25年6月25日
- (6) 出 資 持 分 取 得 日：平成25年6月26日(予定)
- (7) 取 得 資 金：自己資金

#### II. 取得の理由

本投資法人は、投資主の皆様により長期的に安定した利益配分を実現するため、『東京23区を中心とした首都圏での新規物件及び首都圏以外(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡)の地域トップクラスの新規物件』の取得による継続的な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おります。

本投資法人は、本取得に伴い、上記信託対象不動産に係る信託受益権の全部又は一部の取得(一部の取得については合理的な理由がある場合に限り)に係る優先買取権(詳細は下記「III. 取得予定資産の内容(1)出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。)を付与されます。但し、本投資法人は、各信託対象不動産に関し取得義務を負うものではありません。また、本投資法人は出資期間中、匿名組合の営業者から、信託対象不動産の賃借人から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。

上記信託対象不動産は、いずれも立地に優れた高品質な物件(平成 17～平成 18 年竣工)であることにより、単身者からファミリーまで幅広い需要が見込め、匿名組合出資を通じた利益配当とともに、将来優先買取権を行使することによる取得機会の確保という観点から、本投資法人の中長期的な収益性とポートフォリオの質の向上に資するものと考えています。

なお、各信託対象不動産の物件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
リエトコート浅草橋	JR 総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅に近く、利便性の優れた総戸数 49 戸(1LDK:23 戸、2LDK:20 戸、3LDK:6 戸)の物件で、単身者からファミリー層まで幅広い賃貸需要が見込まれるマンションです。
リエトコート四谷	都心にありながら、閑静な住宅環境と利便性の両方を兼ね備えた、総戸数 49 戸(1DK:16 戸、1LDK:7 戸、1LDK・S:9 戸、2LDK:16 戸、3LDK:1 戸)の物件で、単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれるマンションです。
リエトコート元赤坂	都心の喧騒を感じさせない赤坂御用邸に近接した、総戸数 37 戸(1R:8 戸、1DK:27 戸、2LDK:1 戸、事務所:1 戸)のワンルームタイプを中心としたマンションです。
リエトコート丸の内	名古屋市中心部のビジネスエリア・商業エリアに立地し、利便性や生活環境に優れた希少性のある、総戸数 120 戸(2LDK:13 戸、2SLDK:12 戸、3LDK:72 戸、4LDK:23 戸)のファミリー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・エム						
匿名組合契約の有効期間	平成25年6月25日から10年間						
匿名組合出資等の総額	2,113百万円						
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・エム</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 8,383百万円 (注1)</td> <td style="text-align: center;">                 ハンリコース・ローン 6,270百万円 匿名組合出資等 2,113百万円 (注2)             </td> </tr> </table> <p>(注1) 合同会社ジェイ・エフ・エムは、平成25年6月27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9,000百万円(価格時点:平成25年5月31日)です。                  (注2) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は317百万円(約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、記載すべき利害関係はありません。                  (注3) 合同会社ジェイ・エフ・エムのアセット・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、記載すべき利害関係はありません。</p> <p>計算期間: 毎年1月1日から3月末日まで、4月1日から6月末日まで、7月1日から9月末日まで、及び、10月1日から12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25年9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25年12月31日までとし、それ以降の会計年度は、毎年1月1日から同年12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・エム		不動産信託受益権等 8,383百万円 (注1)	ハンリコース・ローン 6,270百万円 匿名組合出資等 2,113百万円 (注2)		
合同会社ジェイ・エフ・エム							
不動産信託受益権等 8,383百万円 (注1)	ハンリコース・ローン 6,270百万円 匿名組合出資等 2,113百万円 (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25年6月27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25年6月27日から平成26年12月31日まで。但し、譲渡実行日は平成25年12月25日から平成27年3月31日までの期間となっています。</td> </tr> <tr> <td>優先買取の際の価格条件</td> <td>8,185,100,000円 価格内訳(消費税及び地方消費税別途):                  リエトコート浅草橋: 1,615,800,000円                  リエトコート四谷: 1,716,800,000円                  リエトコート元赤坂: 1,095,700,000円                  リエトコート丸の内: 3,756,800,000円             </td> </tr> </table>	権利の内容	営業者が平成25年6月27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25年6月27日から平成26年12月31日まで。但し、譲渡実行日は平成25年12月25日から平成27年3月31日までの期間となっています。	優先買取の際の価格条件	8,185,100,000円 価格内訳(消費税及び地方消費税別途): リエトコート浅草橋: 1,615,800,000円 リエトコート四谷: 1,716,800,000円 リエトコート元赤坂: 1,095,700,000円 リエトコート丸の内: 3,756,800,000円
権利の内容	営業者が平成25年6月27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25年6月27日から平成26年12月31日まで。但し、譲渡実行日は平成25年12月25日から平成27年3月31日までの期間となっています。						
優先買取の際の価格条件	8,185,100,000円 価格内訳(消費税及び地方消費税別途): リエトコート浅草橋: 1,615,800,000円 リエトコート四谷: 1,716,800,000円 リエトコート元赤坂: 1,095,700,000円 リエトコート丸の内: 3,756,800,000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匿名組合の運用資産である不動産信託受益権に係る信託対象不動産の概要は以下のとおりです。なお、前記「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、当該信託受益権を取得する保証はありません。

### ① リエトコート浅草橋

資産の種類別	信託受益権		取得予定日	平成 25 年 6 月 27 日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託契約期間	自 平成 18 年 8 月 31 日 至 平成 28 年 8 月 31 日
◇ 物件の特性				
<p>本物件は、JR 総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩4分に位置する、1LDK～2LDK が中心で幅広い入居者層をターゲットとしたマンションです。「浅草橋」駅から JR 総武線で「秋葉原」駅まで約2分と中心部へのアクセスも良好です。周辺には、「江戸通り(国道6号線)」に面した地域で中高層のマンション及び店舗併用事務所ビル等が混在しており、同駅や日用品店舗等の利便施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向けマンションが比較的多く見られます。</p>				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示) 東京都台東区柳橋二丁目 15 番2号 (地 番) 東京都台東区柳橋二丁目8番5			
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)	396.03 ㎡	容積率/建ぺい率(注3)	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	3,262.88 ㎡	建築時期(注1)	平成 17 年 5 月 18 日
	構造・階数(注1)	RC 造陸屋根 14 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	49 戸(1LDK:23 戸、2LDK:20 戸、3LDK:6 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 25 年 5 月 31 日		賃貸可能面積(注7)	2,633.12 ㎡
鑑定評価額	1,750,000 千円		賃貸面積	2,586.20 ㎡
直接還元法による価格	1,770,000 千円		月額賃料(注8)	9,310 千円
総運営収益	109,645 千円		敷金・保証金等	16,945 千円
総運営費用	18,886 千円		稼働率(戸数ベース)	98.0%
運営純収益(NOI)	90,759 千円		稼働率(面積ベース)(注9)	98.2%
一時金の運用益	339 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	2,386 千円		調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	88,712 千円		調査時点	平成 25 年 6 月 19 日
直接還元利回り	5.0%		緊急修繕費	0 千円
DCF 法による価格	1,730,000 千円		短期修繕費(1年以内計)	1,770 千円
割引率	4.8%		長期修繕費(2～12年計)	48,620 千円
最終還元利回り	5.2%		地震 PML(予想最大損失率)	4.0%
積算価格	1,360,000 千円			
担保設定予定の有無(注 11)	無			
特記事項: 無し。				

② リエトコート四谷

資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 25 年6月 27 日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託契約期間	自 平成 18 年8月 31 日 至 平成 28 年8月 31 日
◇ 物件の特性			
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅より徒歩約6分に位置する鉄筋コンクリート造9階建の、主にファミリー向けのマンションです。本物件は、多数の飲食店のある荒木町等の徒歩圏内に立地し、さらに豊かな自然を感じさせる新宿御苑の至近にも立地しています。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること等から、都心生活の利便性を重視する単身者及び DINKS 層の需要が見込める物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都新宿区四谷四丁目 17 番地(住居表示未実施地区) (地 番) 東京都新宿区四谷四丁目 17 番3、17 番 23、17 番 24、17 番 25、17 番 26、17 番 27、17 番 28、17 番 30、17 番 32、17 番 33、17 番 34、17 番 35		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	1,240.51 m <sup>2</sup>	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)	2,689.92 m <sup>2</sup>	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC 造陸屋根9階建	
タイプ別賃貸可能戸数	49 戸(1DK:16 戸、1LDK:7 戸、1LDK・S:9 戸、2LDK:16 戸、3LDK:1 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 25 年5月 31 日	賃貸可能面積(注7)	2,397.93 m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,890,000 千円	賃貸面積	2,178.02 m <sup>2</sup>
直接還元法による価格	1,910,000 千円	月額賃料(注8)	8,938 千円
総運営収益	113,577 千円	敷金・保証金等	14,535 千円
総運営費用	18,143 千円	稼働率(戸数ベース)	91.8%
運営純収益(NOI)	95,434 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	90.8%
一時金の運用益	320 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	2,300 千円		
純収益(NCF)	93,454 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
直接還元利回り	4.9%	調査時点	平成 25 年6月 19 日
DCF 法による価格	1,860,000 千円	緊急修繕費	0 千円
割引率	4.7%	短期修繕費(1年以内計)	390 千円
最終還元利回り	5.1%	長期修繕費(2~12 年計)	26,010 千円
積算価格	1,500,000 千円	地震 PML(予想最大損失率)	6.8%
担保設定予定の有無(注 11)	無		
特記事項: 無し。			

③ リエトコート元赤坂

資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 25 年6月 27 日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託契約期間	自 平成 18 年8月 31 日 至 平成 28 年8月 31 日
◇ 物件の特性			
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線、銀座線「赤坂見附」駅徒歩6分に位置する、1DK を中心とした主に単身者向けのマンションです。「赤坂見附」駅から東京メトロ丸ノ内線で「東京」駅まで約 10 分、銀座線で「渋谷」駅まで約8分と交通利便性が高い地域です。また、銀座、表参道といった都心商業地へのアクセスが良く生活利便性にも優れた、主として単身者向け共同住宅と事務所ビルが混在した地域に立地しております。周辺ではグランドプリンスホテル赤坂跡地の再開発が予定されております。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都港区元赤坂一丁目7番4号 (地 番) 東京都港区元赤坂一丁目 720 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)	309.22 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率(注3) 700/500%/80/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1) 共同住宅・事務所
	延床面積(注1)	1,551.16 m <sup>2</sup>	建築時期(注1) 平成 18 年4月6日
	構造・階数(注1)	SRC 造陸屋根 11 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	37 戸(1R:8戸、1DK:27 戸、2LDK:1戸、事務所:1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 25 年5月 31 日	賃貸可能面積(注7)	1,283.09 m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,210,000 千円	賃貸面積	1,111.47 m <sup>2</sup>
直接還元法による価格	1,220,000 千円	月額賃料(注8)	5,562 千円
総運営収益	73,245 千円	敷金・保証金等	11,002 千円
総運営費用	13,866 千円	稼働率(戸数ベース)	86.5%
運営純収益(NOI)	59,379 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	86.6%
一時金の運用益	245 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	1,260 千円		
純収益(NCF)	58,364 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
直接還元利回り	4.8%	調査時点	平成 25 年6月 19 日
DCF 法による価格	1,190,000 千円	緊急修繕費	0 千円
割引率	4.6%	短期修繕費(1年以内計)	580 千円
最終還元利回り	5.0%	長期修繕費(2~12年計)	14,490 千円
積算価格	1,020,000 千円	地震 PML(予想最大損失率)	6.8%
担保設定予定の有無(注 11)	無		
特記事項: 無し。			



④ リエトコート丸の内

資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 25 年6月 27 日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託契約期間	自 平成 18 年8月 31 日 至 平成 28 年8月 31 日
◇ 物件の特性			
<p>本物件は、名古屋市地下鉄桜通線・名城線「丸の内」駅より徒歩約3分に位置する、鉄骨鉄筋コンクリート造 15階建の主にファミリー向けのマンションです。本物件が位置する丸の内は、名古屋のビジネス・商業集積エリアである名駅・栄地区に近く、また名城小学校、丸の内中学校、中日病院、愛知県庁、名古屋市役所、愛知県図書館等の教育・医療・官公庁施設も充実しており、利便性が非常に高い立地です。大手デベロッパーによる開発物件であり、本物件の専有部・共用部ともにグレード感が高く、名古屋において最上級クラスの、利便性・グレード感を重視するファミリー層の需要が見込まれる物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 23 番 23 号 (地 番) 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 2315 番		
土地	所有形態	所有権敷地権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	1,449.35 ㎡	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	区分所有権	用途(注1)
	延床面積(注1)	9,062.42 ㎡ (規約共用部分: 383.75 ㎡)	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	SRC 陸屋根地下1階付 15 階建	
タイプ別賃貸可能戸数(注1)	120 戸(2LDK:13 戸、2SLDK:12 戸、3LDK:72 戸、4LDK:23 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	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 25 年5月 31 日	賃貸可能面積(注7)	9,351.18 ㎡
鑑定評価額	4,150,000 千円	賃貸面積	7,841.02 ㎡
直接還元法による価格	4,250,000 千円	月額賃料(注8)	22,110 千円
総運営収益	305,318 千円	敷金・保証金等	41,157 千円
総運営費用	64,143 千円	稼働率(戸数ベース)	84.2%
運営純収益(NOI)	241,175 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	83.9%
一時金の運用益	888 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	8,365 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	233,698 千円	調査時点	平成 25 年6月 19 日
直接還元利回り	5.5%	緊急修繕費	0 千円
DCF 法による価格	4,110,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	400 千円
割引率	5.7%	長期修繕費(2~12 年計)	153,590 千円
最終還元利回り	5.8%	地震 PML(予想最大損失率)	5.4%
積算価格	3,730,000 千円		
担保設定予定の有無(注11)	無		
特記事項: 取得対象部分の敷地権の割合は 961,481 分の 934,937 です。			

(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。リエトコート丸の内の用途・延床面積・タイプ別賃貸可能戸数は信託対象部分(信託対象となっている規約共用部分を含みます)のみ記載しています。

(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 25 年5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 25 年 5 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 25 年 5 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 25 年 4 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、ノンリ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・エム
所在地	東京都中央区日本橋二丁目6番5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 25 年 5 月 1 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、記載すべき資本関係はありません。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は、記載すべき資本関係はありません。
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、記載すべき人的関係はありません。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は、記載すべき人的関係はありません。
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、記載すべき取引関係はありません。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は、記載すべき取引関係はありません。
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 25 年 6 月 25 日 取得決定及び匿名組合契約締結

平成 25 年 6 月 26 日 匿名組合出資(予定)

平成 25 年 6 月 27 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 25 年9月期(平成 25 年4月1日～平成 25 年9月 30 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		リエトコート浅草橋	リエトコート四谷
鑑定評価額	(円)	1,750,000,000	1,890,000,000
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 25 年5月 31 日	平成 25 年5月 31 日
収益価格	(円)	1,750,000,000	1,890,000,000
直接還元法による価格	(円)	1,770,000,000	1,910,000,000
(1) 総運営収益 (a-b)	(円)	109,645,000	113,577,000
a 共益費込み貸室賃料収入	(円)	110,657,000	115,988,000
a 駐車場収入	(円)	4,704,000	2,448,000
a その他収入	(円)	1,752,000	1,987,000
b 空室等損失	(円)	7,468,000	6,846,000
b 貸倒損失	(円)	0	0
(2) 総運営費用	(円)	18,886,000	18,143,000
維持管理費用	(円)	2,285,000	1,836,000
水道光熱費	(円)	1,350,000	1,400,000
修繕費	(円)	2,217,000	2,055,000
プロパティマネジメントフィー	(円)	2,376,000	2,457,000
テナント募集費用等	(円)	3,352,000	4,590,000
公租公課	(円)	5,474,000	5,143,000
損害保険料	(円)	166,000	152,000
その他費用	(円)	1,666,000	510,000
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	90,759,000	95,434,000
(4) 一時金の運用益	(円)	339,000	320,000
(5) 資本的支出	(円)	2,386,000	2,300,000
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	88,712,000	93,454,000
(7) 還元利回り	(%)	5.0	4.9
DCF 法による価格	(円)	1,730,000,000	1,860,000,000
割引率	(%)	4.8	4.7
最終還元利回り	(%)	5.2	5.1
積算価格 ※上3桁未満四捨五入	(円)	1,360,000,000	1,500,000,000
土地価格	(円)	675,000,000	971,000,000
建物価格	(円)	683,000,000	524,000,000



物件名		リエトコート元赤坂	リエトコート丸の内
鑑定評価額	(円)	1,210,000,000	4,150,000,000
不動産鑑定会社	-	一般財団法人日本不動産研究所	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	-	平成 25 年5月 31 日	平成 25 年5月 31 日
収益価格	(円)	1,210,000,000	4,150,000,000
直接還元法による価格	(円)	1,220,000,000	4,250,000,000
(1)総運営収益(a-b)	(円)	73,245,000	305,318,976
a			
共益費込み貸室賃料収入	(円)	75,163,000	288,486,866
駐車場収入	(円)	1,452,000	30,912,000
その他収入	(円)	100,000	9,205,391
b			
空室等損失	(円)	3,470,000	23,285,281
貸倒損失	(円)	0	0
(2)総運営費用	(円)	13,866,000	64,143,774
維持管理費用	(円)	3,096,000	11,676,000
水道光熱費	(円)	1,000,000	4,488,322
修繕費	(円)	1,065,000	9,242,155
プロパティマネジメントフィー	(円)	1,609,000	7,405,840
テナント募集費用等	(円)	3,346,000	5,979,387
公租公課	(円)	3,657,000	21,387,851
損害保険料	(円)	93,000	605,710
その他費用	(円)	0	3,358,509
(3)運営純収益(NOI):(1)-(2)	(円)	59,379,000	241,175,202
(4)一時金の運用益	(円)	245,000	888,153
(5)資本的支出	(円)	1,260,000	8,365,000
(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(円)	58,364,000	233,698,355
(7)還元利回り	(%)	4.8	5.5
DCF 法による価格	(円)	1,190,000,000	4,110,000,000
割引率	(%)	4.6	5.7
最終還元利回り	(%)	5.0	5.8
積算価格 ※上3桁未満四捨五入	(円)	1,020,000,000	3,730,000,000
土地価格	(円)	692,000,000	2,020,000,000
建物価格	(円)	328,000,000	1,710,000,000

## II. 信託対象不動産の外観写真

### ① リエトコート浅草橋



② リエトコート四谷



③ リエトコート元赤坂



④ リエトコート丸の内



Ⅲ. 信託対象不動産の位置図

① リエトコート浅草橋



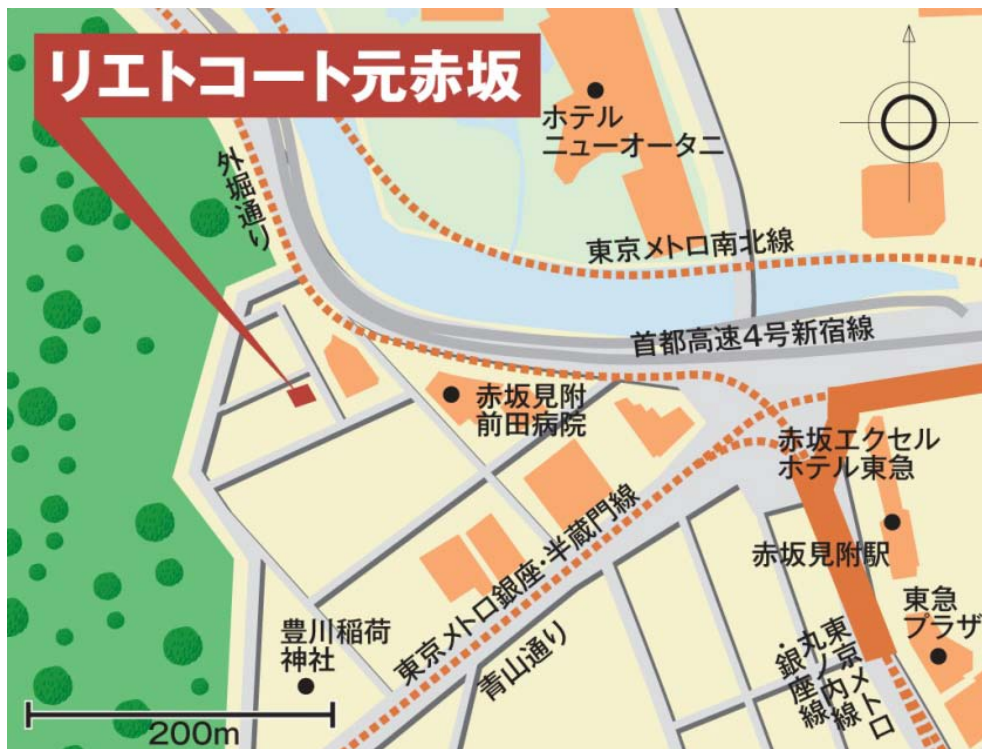
② リエトコート四谷







③ リエトコート元赤坂



④ リエトコート丸の内

