

平成22年7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 佐久間 隆夫  
(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 経営管理部長 貞 廣 亜紀  
Tel. 03-5425-5600

### 資産の譲渡に関するお知らせ(ヒルトップ横濱根岸)

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の役員会において、下記のとおりヒルトップ横濱根岸(物件番号:F-4-021)の資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 譲渡の理由等

ヒルトップ横濱根岸(平成22年5月1日付で「磯子フラット」より名称変更)は、平成22年4月1日付のサブリース契約の解約(詳しくは、平成22年4月1日付「定期建物賃貸借契約の期限前解約並びにマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更に関するお知らせ」を参照ください。)に伴い、パス・スルー型(マスターリース会社による賃料保証が無いストラクチャー)での運用へ変更を行い、PM会社である清水総合開発株式会社と連携して鋭意テナント誘致(リーシング)活動を行っていく方針でしたが、このたび、本物件の譲渡先から簿価に近い水準での物件購入の申出があったことから、当初計画(今後のリーシングの見込みを勘案した収支計画)と譲渡価額を比較検討した結果、総合的な観点で譲渡することが本投資法人にとって妥当であるとの判断に至り、本日の役員会において、本件譲渡を決定致しました。

## 2. 譲渡資産の内容

譲渡予定資産		不動産を信託する信託の受益権
物件名称		ヒルトップ横濱根岸(物件番号:F-4-021)
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目 27 番1号、27 番2号、27 番3号、27 番4号
土地	所有形態	所有権
	面積	17,548.64 m <sup>2</sup>
	用途地域	第1種住居地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・駐車場・集会所
	構造・階数	①RC 陸屋根 3 階建、②RC 陸屋根 7 階建、③RC 陸屋根 8 階建、④RC 陸屋根地下 1 階付 5 階建
	延床面積	①450.33 m <sup>2</sup> 、②5,884.71 m <sup>2</sup> 、③22,232.78 m <sup>2</sup> 、④2,614.14 m <sup>2</sup>
	建設時期	①平成2年8月 20 日、②平成2年 10 月4日、③平成2年8月8日、④平成2年 10 月4日
帳簿価額(平成 22 年3月末)		5,203,387 千円(注1)
譲渡価額		5,100,000 千円(消費税、地方消費税額を除く)(注2)
譲渡価額-帳簿価額		▲103,387 千円(注2)
鑑定評価額(平成 22 年3月末)		4,560,000 千円
鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		214,735 千円(平成 22 年3月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		- (平成 22 年6月末時点)
総賃貸面積		- (平成 22 年6月末時点:全戸原状回復中)
総賃貸可能面積		25,013.14 m <sup>2</sup> (平成 22 年4月より見直し)

(注1)当該物件については、平成 22 年4月1日以降に改修工事を行っています。当該改修工事の一部が資本的支出に該当するため、売却時点の帳簿価額と当該金額は一致しません。

(注2)譲渡先より、譲渡価額とは別に、(注1)記載の改修工事の代金として、320,500 千円を受領するため、売却損失は発生しない見込みです。

## 3. 譲渡先の概要

商号	トーセイ株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
代表者	代表取締役 山口 誠一郎
事業内容	不動産流動化事業、マンション・戸建住宅・オフィスビル・商業店舗の開発事業、社有ビル・マンション賃貸経営事業、不動産ファンド事業
資本金	5,454,673 千円
設立年月日	昭和 25 年2月
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
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、特筆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、特筆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、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者等の状況	当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

#### 4. 媒介の概要

##### (1) 媒介者の概要

商号	BMS株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目5番地1号
代表者	代表取締役 濱沖 哲男
事業内容	不動産の運営管理、賃貸借、不動産の仲介およびコンサルティング、建設、設備工事の施工、請負、設計、監理、不動産の証券化関連業務他
資本金	300,000 千円
設立年月日	平成 15 年7月
本投資法人・資産運用会社との当該会社の関係	当該媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

##### (2) 媒介委託手数料

上記媒介者に対する本物件取得にかかる支払手数料は媒介者の意向により開示しておりません。

#### 5. 決済方法等

売買契約締結後、速やかに手付金を受領し、売買実行時に残金決済を行います。

#### 6. 譲渡代金の使途

本件譲渡により本投資法人が収受する譲渡代金は、担保権解除等の目的のため、主に借入金の一部返済に充当します。

#### 7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	平成 22 年7月 26 日
譲 渡 契 約 締 結 日	平成 22 年7月 26 日
代 金 支 払 日	平成 22 年9月 17 日(予定)
物 件 引 渡 日	平成 22 年9月 17 日(予定)

#### 8. 今後の見通し

本件譲渡による平成 22 年9月期(平成 22 年4月1日～平成 22 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