

平成24年5月16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

### 運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメントは、本日開催の取締役会において、「運用ガイドライン」の変更を決議いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

なお、本件変更は、平成24年5月24日開催の本投資法人投資主総会において、投資法人規約の改定が承認されることを条件としております(規約変更の詳細は、本投資法人の平成24年4月16日付プレスリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」を御参照ください。)

### 記

#### 1. 運用ガイドライン変更の概要

投資法人規約第10条第3項に定める本投資法人の投資対象とする賃貸住宅カテゴリーから、プレミアムタイプを削除し、ワンルームタイプ及びファミリータイプに集約すること等に伴い、主に以下の運用ガイドラインの関係箇所の変更を行うものです。(下線が変更点になります。)

##### (1) 賃貸住宅カテゴリー(主たるユーザー)

	現 行 規 定	変 更 案
ワンルームタイプ	学生や独身者等の <u>単身者世帯</u>	単身者世帯又はDINKS(共働きで子供を持たない世帯)等
ファミリータイプ	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を <u>選好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯</u>	家族を有する世帯等
<u>プレミアムタイプ</u>	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯	(削除)

(2) 賃貸住宅カテゴリ別投資比率

< 取得価格ベース投資比率 >

賃貸住宅カテゴリ	現 行 規 定	変 更 案
ワンルームタイプ	40～70%	50～80%
ファミリータイプ	20～50%	20～50%
プレミアムタイプ	20%以下	(削除)

< 戸数ベース投資比率 >

賃貸住宅カテゴリ	現 行 規 定	変 更 案
ワンルームタイプ	50～90%	55～85%
ファミリータイプ	15～45%	15～45%
プレミアムタイプ	10%以下	(削除)

(3) 投資対象エリア別投資比率

< 取得価格ベース投資比率 >

投資対象地域	現 行 規 定	変 更 案
東京都心7区	10～30%	10～50%
3大都市圏	50～80%	50～80%
政令指定都市等	0～25%	0～25%

< 戸数ベース投資比率 >

投資対象地域	現 行 規 定	変 更 案
東京都心7区	20%以下	30%以下
3大都市圏	50～90%	50～90%
政令指定都市等	0～40%	0～40%

2. プレミアムタイプ削除の背景等

プレミアムタイプは、都心に位置し賃料水準が相対的に高い物件として、景気上昇局面には収益の拡大(アップサイド)が見込める等の狙いで、本投資法人は設立当初より投資を行い、平成23年2月まで7物件(取得価格合計144億円)を保有しておりました。しかしながら、リーマンショック以降、景気低迷時には、賃料の下落や稼働率の低迷等によりプレミアムタイプ物件からの収益が大きく減少致しました。そのため、中長期的に安定した分配を目指す本投資法人の投資対象としては、プレミアムタイプ物件は適当ではないと判断し、平成23年3月、7物件のうち3物件を売却するとともに、残り4物件のうち3物件についても減損処理を行いました。

その結果、①平成24年3月末現在、全体ポートフォリオに占めるプレミアムタイプ物件は、物件数で4物件(2.3%)・簿価で66.9億円(4.4%)まで減少しており、独立した区分として管理する必要性が減少していること、②今後は、プレミアムタイプ物件については新規投資を行わない方針であることから、プレミアムタイプを削除することと致しました。なお、残る4物件については、物件ごとの特性に基づき検討した結果、ワンルームタイプに再分類することと致します。

なお、本件につきましては、関東財務局に臨時報告書を提出いたします。

以上