

平成23年9月30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

プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社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。)は、下記のとおりプロパティ・マネジメント(以下「PM」といいます。)業務委託先兼マスターリース会社(又はマスターレシー。以下「ML会社」といいます。)を変更することと致しましたのでお知らせします。

記

1. 変更の概要

物件番号	物件名	変更前 PM・ML 会社	変更後 PM 会社	変更後 ML 会社
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	三井不動産住宅リース株式会社	清水総合開発株式会社	合同会社日本賃貸住宅
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒			
O-4-105	プロスペクト大森海岸※			
F-4-045	パークテラス恵比寿			
F-4-051	プロスペクト清澄庭園※			
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2			

(注1) ※は平成23年7月1日変更分、その他については平成23年10月1日の変更分になります。

(注2) 変更後PM会社及びML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」、並びに本投資法人の資産の運用を委託する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」に該当致しません。

2. 変更の理由

本投資法人は、プロスペクト・リート投資法人(以下「旧PRI」といいます。)との合併以降、PM業務に係る効率化とコスト削減を実現するため、順次、PM会社の再編を図ってまいりましたが(PM会社再編の経緯、理由等の詳細につきましては、本投資法人が平成23年5月31日付で発表した「プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更に関するお知らせ」を御参照下さい。)、今般、同様の目的で上記変更を行うものです。なお、PM会社の選定に当たっては、本投資法人が特定グループに属さない独立系である強みを活かして複数社から提案を取得し、提案内容の具体性・業務運営方針・PMフィー水準等を総合的に比較検討し、PM会社を決定しています。上記の結果、PM業務委託先数は、旧PRIとの合併時点の19社から平成23年10月1日付で11社に集約されます。

また、本投資法人では、保有物件からの収入・敷金等を種々のリスクから隔離・保全するため、SPCである合同会社日本賃貸住宅をML会社として、本投資法人又は信託受託者とML契約を締結した上で、各エンドテナントに対し転貸する形式をとっています。旧PRIから承継した51物件については、PM会社がML会社を兼ねていましたので、順次、ML会社を合同会社日本賃貸住宅への変更を図ってまいりましたが、今般、上記の変更により全51物件について変更が完了することになります。

3. 今後の見通しについて

本件変更による第11期(平成23年4月1日～平成23年9月30日)の運用状況への影響はございません。

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/>