

平成23年3月3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

資産の譲渡に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の役員会において、下記のとおり運用資産の譲渡(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. 基本方針

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様へ長期的に安定した利益配分を実施するため、『ポートフォリオの質の改善と資産規模の継続的拡大』を目指しております。具体的には、当面の運用方針として①『東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得』と『景気変動の影響を受けやすいプレミアムタイプ比率の通減』、②運用効率向上のために『主に首都圏以外の小型物件(特に1物件5億円以下)を一部売却し、地域トップクラスの新規物件(原則1物件10億円以上)取得による保有物件の入替え』を目指してまいります。

なお、本投資法人は、平成22年7月1日、プロスペクト・リート投資法人を吸収合併することにより、東京23区を中心とした52棟約529億円(合併時点の不動産鑑定評価額による。)のポートフォリオを取得した結果、資産規模が同年9月末時点で185棟約1,530億円(取得価格ベース・総戸数9,649戸)となりました。加えて、当該合併により、「負ののれん発生益」約123億円を第9期に特別利益として計上し、剰余金(純資産額)も大幅に増加いたしました。「負ののれん発生益」は、物件売却等により損失が発生した場合でも、同利益の未処分額(約123億円)を限度として損失に充当できるため、減配の影響を回避することが可能となります。

2. 資産の譲渡の概要

本投資法人は、上記基本方針に基づき、物件入替えによるポートフォリオ改善など、機動的な資産運用を行ってまいります。本件譲渡は、平成 23 年 2 月 23 日の物件譲渡(以下「前回譲渡」といいます。詳しくは、平成 23 年 2 月 23 日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照ください。)に引き続き、ポートフォリオの構成及び収益性等を総合的に勘案の上、『チェルシーガーデン』(プレミアムタイプ)を譲渡することが本投資法人にとって妥当であると判断し、譲渡を決定したものです。本件譲渡に伴い譲渡損を計上する見込みですが、負ののれん発生益を活用することにより、当該売却損が分配金に与える影響を吸収するため、分配金への影響はございません。

なお、本投資法人は、本日付で物件の取得(本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ」を御参照ください。)を決定しております。当該取得及び本件譲渡後の資産規模は 180 棟、約 1,477 億円(取得価格ベース。総戸数 9,599 戸)となる予定です。また、当期におきましては、前回譲渡及び本件譲渡以外の追加の資産譲渡の計画はございません。

物件番号	物件名称	帳簿価格(平成 22 年 9 月末) (A) (千円)	譲渡予定価格 (B) (千円)	譲渡予定価格と帳簿価格の差額 (B)-(A) (千円)	鑑定評価額(平成 22 年 9 月末) (C) (千円)	譲渡予定価格と鑑定評価額の差額 (B)-(C) (千円)
P-4-001	チェルシーガーデン	4,253,389	2,970,000	▲1,283,389	2,970,000	0

(注 1) 譲渡予定価格には固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注 2) 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。以下同じです。

3. 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		チェルシーガーデン (物件番号:P-4-001)
所在地(住居表示)		東京都渋谷区広尾三丁目 10 番 1 号
土地	所有形態	所有権
	面積	2,312.76 m ²
	用途地域	第 1 種低層住居専用地域
	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	居宅・駐車場
	構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 3 階建
	延床面積	5,273.44 m ²
	建設時期	平成 12 年 9 月 18 日
帳簿価額(平成 22 年 9 月末)		4,253,389 千円
譲渡価額		2,970,000 千円(消費税、地方消費税額等を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲1,283,389 千円
鑑定評価額(平成 22 年 9 月末)		2,970,000 千円
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	82,951 千円 (平成 22 年 9 月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	38,660 千円(平成 23 年 1 月末時点)
	総賃貸面積	2,087.33 m ² (平成 23 年 1 月末時点)
	総賃貸可能面積	3,861.42 m ²

4. 譲渡先の概要

名 称	Morpheus CG 特定目的会社
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら総合事務所内
役員	取締役 安藤 隆夫 監査役 浅野 明彦
設立根拠・組成目的	1.資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2.その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
組 成 日	平成 22 年 3 月 30 日
出 資 の 総 額	100 千円
出 資 者 ・ 出 資 比 率 ・ 出 資 者 の 概 要	(注)
本投資法人・資産運用会社と当該特定目的会社との関係	本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社から当該特定目的会社へは直接・間接問わず出資はありません。本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該特定目的会社の出資者(原出資者を含む。)との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該特定目的会社は、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。

(注)譲渡予定先の意向により非開示としています。なお、特定出資者は海外の事業会社 1 社となります。

5. 媒介の概要

商号	BMS株式会社
本店所在地(住居表示)	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他業務
資本金	300 百万円
設立年月日	平成 15 年 7 月 1 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人・資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、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。
媒介委託手数料	(注)

(注)媒介者の意向により非開示としています。

6. 決済方法等

売買契約締結後に手付金を受領し、売買実行時に残金決済を行います。

7. 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の借入金の一部返済に充当するとともに引き続き取得予定の新規物件のための資金とします。

8. 譲渡の日程

物件番号	物件名称	譲渡決定日 譲渡契約締結日	代金支払日 物件引渡日
P-4-001	チェルシーガーデン	平成 23 年3月3日	平成 23 年3月 22 日

9. 今後の見通し

本件譲渡による平成 23 年3月期(平成 22 年 10 月1日～平成 23年3月 31 日)の運用状況への影響は、本日より「平成 23 年3月期(第 10 期)運用状況予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」を御参照ください。

(参考資料①) 物件入替(本日決定の物件の取得及び譲渡)後のタイプ・エリア別の戸数(括弧は増減)

(単位:戸)

	ワンルーム	ファミリー	プレミアム	エリア計
東京都心7区	542	368	91(▲17)	1,001(▲17)
3大都市圏	4,289(90)	1,973	—	6,262(90)
政令指定都市等	1,881	455	—	2,336
タイプ計	6,712(90)	2,796	91(▲17)	9,599(73)

(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

(注2) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

(注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

(参考資料②) 物件入替(本日決定の物件の取得及び譲渡)後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	1,477億円
保有物件数	180棟
賃貸可能戸数	9,599戸
賃貸可能面積	374,360.98 m ²

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/>