

平成24年3月2日

各位

不動産投資信託証券発行者: 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8物件について譲渡(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、①『東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得』、②『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の取得』により、ポートフォリオの質の向上と資産規模の継続的拡大を目指しております。

2. 譲渡の理由等

本投資法人は、上記基本方針に基づき、ポートフォリオの質の向上のため、保有物件の規模や運用効率、及び NOI 利回り実績や継続保有コストを含めた収益性等を総合的に勘案した結果、収益性の低い7物件を含む以下の8物件を譲渡することが、本投資法人にとって妥当であると判断し、本件譲渡を決定いたしました。なお、本件譲渡に伴い譲渡損失及び費用(約667百万円)が発生する見込みですが、負ののれん発生益に基づいた配当積立金(第11期末時点で残高約80億円)の充当により、分配金への影響はございません。

3. 当期の見通し

本件譲渡による平成24年3月期(平成23年10月1日～平成24年3月31日)の運用状況への影響は、本日よりリリースの「平成24年3月期(第12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。

4. 譲渡資産一覧

物件番号	物件名称	所在地	帳簿価格 (平成23年 9月末) (A) (千円)	第11 期NOI (①) (注2) (千円)	NOI利回 り(%) (①×2 ÷(A))	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23 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)
O-1-002	カレラ 2.9	札幌市	278,617	6,626	4.8%	217,000	▲61,617	172,000	45,000
O-1-003	サッポロヒルズ	札幌市	280,854	5,495	3.9%	225,000	▲55,854	188,000	37,000
O-1-023	willDo 南 12 条	札幌市	453,525	8,995	4.0%	337,000	▲116,525	332,000	5,000
O-9-019	スターズ内山	北九州市	162,210	3,408	4.2%	96,500	▲65,710	61,300	35,200
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	北九州市	550,776	10,846	3.9%	265,000	▲285,776	346,000	▲81,000
O-9-021	willDo 唐人町	福岡市	210,657	3,948	3.7%	170,070	▲40,587	126,000	44,070
O-9-022	ストリームライン大濠	福岡市	390,597	12,123	6.2%	410,000	19,402	364,000	46,000
O-9-061	willDo 呉服町	福岡市	231,542	5,048	4.4%	208,300	▲23,242	177,000	31,300
合計			2,558,780	53,180	4.4%	1,928,870	▲629,910	1,766,300	162,570

(注1) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、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) スターズ内山のNOI に関しては第11期において修繕等の特殊要因があったため第10期の値を使用しております。

(注3) 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。

5. 譲渡資産の内容

O-1-002 カレラ 2.9

譲渡予定資産		不動産
所在地		北海道札幌市中央区南二条西九丁目 999 番地 27
土地	所有形態	所有権
	面積	262.53 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根9階建
	延床面積	1,107.91 m ²
	建設時期	平成 16 年3月 12 日
帳簿価額(平成 23 年9月末)		278,617 千円
譲渡価額		217,000 千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲61,617 千円
鑑定評価額(平成 23 年9月末)		172,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	10,570 千円(平成 23 年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	1,243 千円(平成 24 年1月末時点)
	総賃貸可能面積	956.31 m ²
	総賃貸面積	883.53 m ² (平成 24 年1月末時点)



○-1-003 サッポロヒルズ

譲渡予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地		北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番地6
土地	所有形態	所有権
	面積	264.46 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根 10 階建
	延床面積	1,340.95 m ²
建設時期		平成 15 年 10 月 25 日
帳簿価額(平成 23 年9月末)		280,854 千円
譲渡価額		225,000 千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲ 55,854 千円
鑑定評価額(平成 23 年9月末)		188,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		11,469 千円(平成 23 年9月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		1,487 千円(平成 24 年1月末時点)
総賃貸可能面積		1,197.83 m ²
総賃貸面積		1,083.08 m ² (平成 24 年1月末時点)

○-1-023 willDo 南 12 条

譲渡予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地(住居表示)		北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目1番 39 号
土地	所有形態	所有権
	面積	845.19 m ²
	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
	構造・階数	RC 陸屋根9階建
	延床面積	1,905.20 m ²
建設時期		平成 18 年1月 26 日
帳簿価額(平成 23 年9月末)		453,525 千円
譲渡価額		337,000 千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲116,525 千円
鑑定評価額(平成 23 年9月末)		332,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		16,767 千円(平成 23 年9月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		1,672 千円(平成 24 年1月末時点)
総賃貸可能面積		1,637.76 m ²
総賃貸面積		1,570.03 m ² (平成 24 年1月末時点)



〇-9-019 スターズ内山

譲渡予定資産		不動産
所在地(住居表示)		福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号
土地	所有形態	所有権
	面積	176.29 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗・車庫
	構造・階数	RC 陸屋根8階建
	延床面積	609.74 m ²
	建設時期	平成7年11月27日
帳簿価額(平成23年9月末)		162,210千円
譲渡価額		96,500千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲65,710千円
鑑定評価額(平成23年9月末)		61,300千円
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	6,073千円(平成23年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	34千円(平成24年1月末時点)
	総賃貸可能面積	567.19 m ²
	総賃貸面積	528.11 m ² (平成24年1月末時点)

〇-9-020 内山南小倉駅前ビル

譲渡予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地(住居表示)		福岡県北九州市小倉北区弁天町5番2号
土地	所有形態	所有権
	面積	916.08 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・駐車場・事務所・店舗
	構造・階数	SRC 陸屋根13階建
	延床面積	4,065.76 m ²
	建設時期	平成4年12月3日
帳簿価額(平成23年9月末)		550,776千円
譲渡価額		265,000千円(消費税、地方消費税等を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲285,776千円
鑑定評価額(平成23年9月末)		346,000千円
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	22,578千円(平成23年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	2,672千円(平成23年1月末時点)
	総賃貸可能面積	3,347.48 m ²
	総賃貸面積	3,216.90 m ² (平成24年1月末時点)



O-9-021 willDo 唐人町

譲渡予定資産		不動産
所在地(住居表示)		福岡県福岡市中央区地行一丁目6番2号
土地	所有形態	所有権
	面積	144.20 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根9階建
	延床面積	754.26 m ²
建設時期		平成 17 年3月 19 日
帳簿価額(平成 23 年9月末)		210,657 千円
譲渡価額		170,070 千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲40,587 千円
鑑定評価額(平成 23 年9月末)		126,000 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		7,426 千円(平成 23 年9月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		379 千円(平成 24 年1月末時点)
総賃貸可能面積		538.00 m ²
総賃貸面積		516.28 m ² (平成 24 年1月末時点)

O-9-022 ストリームライン大濠

譲渡予定資産		不動産
所在地(住居表示)		福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番 40 号
土地	所有形態	所有権
	面積	469.02 m ²
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根9階建
	延床面積	1,627.55 m ²
建設時期		平成 18 年3月 23 日
帳簿価額(平成 23 年9月末)		390,597 千円
譲渡価額		410,000 千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		19,402 千円
鑑定評価額(平成 23 年9月末)		364,000 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		17,377 千円(平成 23 年9月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		151 千円(平成 24 年1月末時点)
総賃貸可能面積		1,249.52 m ²
総賃貸面積		1,178.99 m ² (平成 24 年1月末時点)



O-9-061 willDo 呉服町

譲渡予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地(住居表示)		福岡県福岡市博多区中呉服町1番12号
土地	所有形態	所有権
	面積	204.12 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根8階建
	延床面積	714.21 m ²
帳簿価額(平成23年9月末)		231,542 千円
譲渡価額		208,300 千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲23,242 千円
鑑定評価額(平成23年9月末)		177,000 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		9,001 千円(平成23年9月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		223 千円(平成24年1月末時点)
総賃貸可能面積		666.36 m ²
総賃貸面積		617.22 m ² (平成24年1月末時点)

6. 譲渡先の概要

譲渡予定先は、いずれの物件についても国内事業法人ですが、譲渡予定先の意向により名称を含め詳細は非開示としています(サッポロヒルズと willDo 南12条については同一の譲渡先になります。)

本投資法人・資産運用会社と当該各社との間には、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、当該各社は、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定である利害関係人取引規定に定める「利害関係者」に該当しません。

7. 媒介の概要

<O-1-002 カレラ2.9>

媒介予定者は国内宅地建物取引業者ですが、媒介予定者の意向により名称を含め詳細は非開示としています。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、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定である利害関係人取引規定に定める「利害関係者」に該当しません。



<O-1-003 サッポロヒルズ、O-1-023 willDo 南 12 条>

商 号	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
本店所在地（住居表示）	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
代 表 者	取締役社長 柴垣 譲
事 業 内 容	不動産の売買仲介、不動産の管理・賃貸
資 本 金	24 億円
設 立 年 月 日	昭和 47 年 12 月 20 日
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会社との間には、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。
媒介手数料等	(注)

(注)媒介者の意向により非開示としています。

<O-9-019 スターズ内山、O-9-061 willDo 呉服町>

以下2社による共同媒介となります。

商 号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目 33 番1号
代 表 者	取締役社長 奥野 順
事 業 内 容	信託銀行業 信託業務、銀行業務、併營業務 金融関連業その他 証券業務、信用保証業務、クレジットカード業務等
資 本 金	3,996 億円（平成 23 年 9 月 30 日現在）
設 立 年 月 日	昭和 37 年5月 26 日
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会社との間には、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。
媒介手数料等	(注)

(注)媒介者の意向により非開示としています。

商 号	中央三井信不動産株式会社
本店所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋室町三丁目4番4号
代 表 者	代表取締役 多田 哲治
事 業 内 容	不動産の売買・交換の仲介、代理および不動産を主たる信託財産とする信託受益権の仲介ならびにこれを付帯または関連する業務
資 本 金	3億円
設 立 年 月 日	昭和 63 年2月5日
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会社との間には、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。
媒介手数料等	(注)

(注)媒介者の意向により非開示としています。

<O-9-020 内山南小倉駅前ビル、O-9-021 willDo 唐人町、O-9-022 ストリームライン大濠>

商号	九州レップ株式会社
本店所在地（住居表示）	福岡市中央区渡辺通四丁目10番10号
代表者	代表取締役 白砂 光規
事業内容	不動産流動化事業、不動産仲介業務、不動産賃貸管理業務
資本金	1,000万円
設立年月日	平成22年5月21日
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会社との間には、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。
媒介手数料等	(注)

(注)媒介者の意向により非開示としています。

8. 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。

9. 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、担保権解除等のための借入金の一部返済に充当するとともに、今後の新規物件取得のための資金とします。

10. 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	
O-1-002	カレラ2.9	平成24年3月2日	平成24年3月19日	
O-1-003	サッポロヒルズ			
O-1-023	willDo 南12条		平成24年3月21日	
O-9-019	スターズ内山			
O-9-020	内山南小倉駅前ビル			
O-9-022	ストリームライン大濠			平成24年3月26日
O-9-021	willDo 唐人町			平成24年3月27日
O-9-061	willDo 呉服町			



【参考資料】

■本件譲渡後のタイプ・エリア別の戸数(括弧内は増減)

(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	646	368	91	1,105
3大都市圏	4,489	2,008	0	6,497
政令指定都市等	1,606(▲275)	455	0	2,061(▲275)
タイプ計	6,741(▲275)	2,831	91	9,663(▲275)

(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。

■本件譲渡後のポートフォリオ

資産規模(取得価格)	1,526億円
保有物件数	176棟
賃貸可能戸数	9,663戸

■ (補足資料) 物件譲渡前後のポートフォリオ比較

< 物件数等 >

	物件譲渡前	譲渡8物件(-)	物件譲渡後
保有物件数	184 棟	8 棟	176 棟
賃貸可能戸数	9,938 戸	275 戸	9,663 戸
賃貸可能面積	387,801.05 m ²	10,160.45 m ²	377,640.60 m ²
平均築年(注)	10.61 年	10.17 年	10.62 年

(注) 各物件の本日時点の築年数を取得価格で加重平均することにより試算しています。

< 資産規模等 >

	物件譲渡前	譲渡8物件(-)	物件譲渡後
資産規模 (a) (注1)	1,552 億円	25 億円	1,526 億円
鑑定価格計(b) (注2)	1,406 億円	17 億円	1,388 億円
比率(a)÷(b)×100%	110.4%	146.8%	109.9%
1物件当資産規模(注1)	8.43 億円	3.24 億円	8.67 億円
NOI 利回り(注3)	5.43%	4.10%	5.45%

(注1) 資産規模は取得価格にもとづきます。

(注2) 鑑定評価額は取得物件については平成24年1月、その他については平成23年9月末時点のものに基づきます。

(注3) NOI 利回りは NOI/取得価格になります、なお、物件取得前は第11期実績、取得物件は鑑定 NOI にて試算しています。

< タイプ別投資額及び比率(取得価格ベース) >

	物件譲渡前	譲渡8物件(-)	物件譲渡後
ワンルーム	888 億円(57.2%)	25 億円	862 億円(56.5%)
ファミリー	573 億円(36.9%)	—	573 億円(37.6%)
プレミアム	90 億円 (5.8%)	—	90 億円 (5.9%)

< 地域別投資額及び比率(取得価格ベース) >

	物件譲渡前	譲渡8物件(-)	物件譲渡後
東京都心7区	368 億円(23.8%)	—	368 億円(24.2%)
3大都市圏	980 億円(63.2%)	—	980 億円(64.3%)
政令指定都市等	202 億円(13.0%)	25 億円	176 億円(11.6%)

(参考)

東京 23 区計	788 億円(50.8%)	—	788 億円(51.6%)
首都圏計	992 億円(63.9%)	—	992 億円(65.0%)

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/>