

平成23年2月23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5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にも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. 譲渡の理由等

本投資法人は、上記の考え方にに基づき、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。今般、その第一段として、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、以下の5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、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。

3. 譲渡資産一覧

| 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) |
|---------|----------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| O-6-045 | willDo 新大阪 sII | 252,485 | 205,837 | ▲46,648 | 204,000 | 1,837 |
| O-6-115 | アプレストながせ | 137,798 | 152,125 | 14,326 | 136,300 | 15,825 |
| F-4-030 | リーベスト中山 | 863,039 | 900,176 | 37,136 | 765,000 | 135,176 |
| P-4-003 | c-MA2 | 704,175 | 480,000 | ▲224,175 | 478,000 | 2,000 |
| P-4-005 | n-GT1 | 473,463 | 336,000 | ▲137,463 | 326,000 | 10,000 |
| 合計 | | 2,430,962 | 2,074,138 | ▲356,824 | 1,909,300 | 164,838 |

(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) 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。

(注3) F-4-030リーベスト中山の帳簿価格は、当該物件が区分所有物件のため、修繕積立金と信託建設仮勘定を含みます。以下同じです。

4. 譲渡資産の内容

| | | |
|-----------------|----------|------------------------------------|
| 譲渡予定資産 | | 不動産 |
| 物件名称 | | willDo 新大阪 sII (物件番号:O-6-045) |
| 所在地(住居表示) | | 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 148.66 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・駐輪場 |
| | 構造・階数 | RCスレート葺8階建 |
| | 延床面積 | 719.04 m ² |
| | 建設時期 | 平成18年3月21日 |
| 帳簿価額(平成22年9月末) | | 252,485千円 |
| 譲渡価額 | | 205,837千円(消費税、地方消費税額等を除く) |
| 譲渡価額-帳簿価額 | | ▲46,648千円 |
| 鑑定評価額(平成22年9月末) | | 204,000千円 |
| 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 | | 9,287千円(平成22年9月期の期中賃貸事業収入) |
| 敷金・保証金 | | 478千円(平成23年1月末時点) |
| 総賃貸面積 | | 473.88 m ² (平成23年1月末時点) |
| 総賃貸可能面積 | | 552.86 m ² |



| | | |
|-----------------|------------------------------------|-----------------------|
| 譲渡予定資産 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 物件名称 | アプレストながせ(物件番号:O-6-115) | |
| 所在地(住居表示) | 大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 318.54 m ² |
| | 用途地域 | 第1種中高層住居専用地域 |
| | 容積率/建ぺい率 | 200%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅・車庫 |
| | 構造・階数 | RC陸屋根5階建/4階建 |
| | 延床面積 | 598.09 m ² |
| 建設時期 | 平成11年3月4日 | |
| 帳簿価額(平成22年9月末) | 137,798千円 | |
| 譲渡価額 | 152,125千円(消費税、地方消費税額等を除く) | |
| 譲渡価額-帳簿価額 | 14,326千円 | |
| 鑑定評価額(平成22年9月末) | 136,300千円 | |
| 鑑定評価機関 | 株式会社中央不動産鑑定所 | |
| テナントの内容 | | |
| テナントの総数 | 22(平成23年1月末時点) | |
| 総賃料収入 | 4,031千円(平成22年9月期の期中賃貸事業収入) | |
| 敷金・保証金 | 3,200千円(平成23年1月末時点) | |
| 総賃貸面積 | 494.20 m ² (平成23年1月末時点) | |
| 総賃貸可能面積 | 535.64 m ² | |

| | | |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 譲渡予定資産 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 物件名称 | リーベスト中山(物件番号:F-4-030) | |
| 所在地(住居表示) | 神奈川県横浜市緑区三保町2608番3号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権(敷地権) |
| | 面積 | 14,266.55 m ² |
| | 用途地域 | 第1種低層住居専用地域 |
| | 容積率/建ぺい率 | 80%/50% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権(区分) |
| | 用途 | 居宅 |
| | 構造・階数 | RC陸屋根10階建 |
| | 延床面積 | 4,720.41 m ² |
| 建設時期 | 平成11年2月24日 | |
| 帳簿価額(平成22年9月末) | 863,039千円 | |
| 譲渡価額 | 900,176千円(消費税、地方消費税額等を除く) | |
| 譲渡価額-帳簿価額 | 37,136千円 | |
| 鑑定評価額(平成22年9月末) | 765,000千円 | |
| 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| テナントの内容 | | |
| テナントの総数 | 1 | |
| 総賃料収入 | 44,332千円(平成22年9月期の期中賃貸事業収入) | |
| 敷金・保証金 | 9,500千円(平成23年1月末時点) | |
| 総賃貸面積 | 4,961.18 m ² (平成23年1月末時点) | |
| 総賃貸可能面積 | 4,961.18 m ² | |



| | | |
|-----------------|-------------|------------------------------------|
| 譲渡予定資産 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 物件名称 | | c-MA2(物件番号:P-4-003) |
| 所在地(住居表示) | | 東京都港区元麻布三丁目12番26号 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 409.75 m ² |
| | 用途地域 | 第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域 |
| | 容積率/建ぺい率 | 300%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | S・RC合金メッキ鋼板葺地下1階付4階建 |
| | 延床面積 | 723.01 m ² |
| 建設時期 | 平成16年11月16日 | |
| 帳簿価額(平成22年9月末) | | 704,175千円 |
| 譲渡価額 | | 480,000千円(消費税、地方消費税額等を除く) |
| 譲渡価額-帳簿価額 | | ▲224,175千円 |
| 鑑定評価額(平成22年9月末) | | 478,000千円 |
| 鑑定評価機関 | | 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 | 13,263千円(平成22年9月期の期中賃貸事業収入) |
| | 敷金・保証金 | 4,636千円(平成23年1月末時点) |
| | 総賃貸面積 | 610.42 m ² (平成23年1月末時点) |
| | 総賃貸可能面積 | 676.54 m ² |

| | | |
|-----------------|------------|------------------------------------|
| 譲渡予定資産 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 物件名称 | | n-GT1(物件番号:P-4-005) |
| 所在地(住居表示) | | 東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 528.25 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 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | RC陸屋根3階建 |
| | 延床面積 | 695.71 m ² |
| 建設時期 | 平成17年1月31日 | |
| 帳簿価額(平成22年9月末) | | 473,463千円 |
| 譲渡価額 | | 336,000千円(消費税、地方消費税額等を除く) |
| 譲渡価額-帳簿価額 | | ▲137,463千円 |
| 鑑定評価額(平成22年9月末) | | 326,000千円 |
| 鑑定評価機関 | | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| テナントの内容 | | |
| | テナントの総数 | 1 |
| | 総賃料収入 | 8,510千円(平成22年9月期の期中賃貸事業収入) |
| | 敷金・保証金 | 2,203千円(平成23年1月末時点) |
| | 総賃貸面積 | 485.80 m ² (平成23年1月末時点) |
| | 総賃貸可能面積 | 708.33 m ² |

5. 譲渡先の概要

<O-6-045 willDo 新大阪 sII>

譲渡予定先は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。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。

<O-6-115 アprestながせ>

譲渡予定先は国内個人ですが、譲渡予定先の意向により氏名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個人(その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。)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、当該個人は、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。

<F-4-030 リーベスト中山>

| | |
|---------------------|--|
| 商号 | 株式会社リビタ |
| 本店所在地(住居表示) | 東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号 |
| 代表者 | 代表取締役 遠藤 和人 |
| 事業内容 | リノベーション、コンサルティング他業務 |
| 資本金 | 100,000 千円 |
| 設立年月日 | 平成 17 年5月 13 日 |
| 純資産・総資産 | 純資産:1,638,468 千円・総資産:5,951,803 千円(平成 22 年3月 31 日時点) |
| 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。 |

<P-4-003 c-MA2>

| | |
|---------------------|--|
| 商号 | 株式会社ルーフ |
| 本店所在地(住居表示) | 東京都中央区日本橋浜町二丁目25番2号 |
| 代表者 | 代表取締役 木村 武史 |
| 事業内容 | 不動産売買・仲介・管理、不動産投資、不動産コンサルティング他業務 |
| 資本金 | 20,000 千円 |
| 設立年月日 | 平成 13 年4月 2 日 |
| 純資産・総資産 | (注) |
| 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。 |

(注)譲渡予定先の意向により非開示としています。

<P-4-005 n-GT1>

| | |
|---------------------|--|
| 商号 | 株式会社テル・コーポレーション |
| 本店所在地(住居表示) | 東京都渋谷区代々木四丁目42番19号 |
| 代表者 | 代表取締役 浅井 輝彦 |
| 事業内容 | 建築の設計・監査並びに工事請負、不動産の売買・賃貸・仲介等の取引、損害保険代理及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理他業務 |
| 資本金 | 50,000千円 |
| 設立年月日 | 昭和63年8月29日 |
| 純資産・総資産 | (注) |
| 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。 |

(注)譲渡予定先の意向により非開示としています。

6. 媒介の概要

<F-4-030 リーベスト中山>

| | |
|----------------------|--|
| 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。

<O-6-045 willDo 新大阪 sII、P-4-003 c-MA2>

| | |
|----------------------|--|
| 商号 | 東急リバブル株式会社 |
| 本店所在地(住居表示) | 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 袖山 靖雄 |
| 事業内容 | 不動産仲介(売買仲介および賃貸仲介)、販売受託(新築マンション・建売等の販売代理)、不動産賃貸(貸借物件の貸借・転貸、運営管理等の代行業務)、不動産販売(物件の買い取り・販売)他業務 |
| 資本金 | 1,396百万円 |
| 設立年月日 | 昭和47年3月10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。

<O-6-115 アプレストながせ、P-4-005 n-GT1>

| | |
|----------------------|--|
| 商号 | 野村不動産アーバンネット株式会社 |
| 本店所在地(住居表示) | 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 金畑 長喜 |
| 事業内容 | 住宅流通、事業用不動産流通、新築受託販売、リノベーションマンション、投資運用、保険代理店他業務 |
| 資本金 | 1,000 百万円 |
| 設立年月日 | 平成 12 年 11 月 6 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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-6-045 | willDo 新大阪 sII | 平成 23 年 2 月 23 日 | 平成 23 年 3 月 16 日 |
| O-6-115 | アプレストながせ | | 平成 23 年 3 月 10 日 |
| F-4-030 | リーベスト中山 | | 平成 23 年 3 月 17 日 |
| P-4-003 | c-MA2 | | 平成 23 年 3 月 11 日 |
| P-4-005 | n-GT1 | | 平成 23 年 3 月 22 日 |

10. 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軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

【参考資料】

■物件入替(本件譲渡)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 | 108(▲20) | 1,018(▲20) |
| 3大都市圏 | 4,199(▲47) | 1,973(▲56) | — | 6,172(▲103) |
| 政令指定都市等 | 1,881 | 455 | — | 2,336 |
| タイプ計 | 6,622(▲47) | 2,796(▲56) | 108(▲20) | 9,526(▲123) |

(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の状況

| | |
|------------|---------------------------|
| 資産規模(取得価格) | 1,506億円 |
| 保有物件数 | 180棟 |
| 賃貸可能戸数 | 9,526戸 |
| 賃貸可能面積 | 375,598.54 m ² |

以上

※本資料の配布先: 兜俱樂部、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/>