

平成25年2月20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. 譲渡の理由等

本投資法人は、運用効率向上の観点から、小規模の『グランカーサ元麻布』(旧プレミアムタイプ・総戸数4戸・簿価 335百万円)の譲渡を決定致しました。

なお、平成23年3月期(第10期)において、本投資法人は、プレミアムタイプ物件は景気変動の影響を受けやすく、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適当でないと判断したため、当時保有していたプレミアムタイプ7物件のうち3物件を譲渡し、本件譲渡物件を含む3物件の減損処理を行いました。また、平成24年5月24日の投資法人規約改定を受けて運用ガイドラインを変更し、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ております(詳細は、平成24年5月16日付プレスリリース「運用ガイドラインの変更に関するお知らせ」をご参照下さい。)

本件譲渡に伴い譲渡損失及び費用(約15百万円)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13期配当後で残高約70億円)の充当により、分配金への影響はございません。

2. 譲渡資産

物件番号	物件名称	所在地	帳簿価格 (平成24年 9月末) (A) (千円)	簿価 NOI 利回り(%) (注3)	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24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-4-124	グランカーサ元麻布	東京都港区	335,044	4.76%	335,000	▲44	332,000	3,000

(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) 簿価 NOI 利回りは、第13期 NOI 実績と第14期 NOI 計画の合計を簿価で除した数字です。

3. 譲渡資産の内容

O-4-124 グランカーサ元麻布

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		東京都港区元麻布三丁目13番15号
土地	所有形態	所有権
	面積	280.56 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	300%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗
	構造・階数	RC・S 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階
	延床面積	453.48 m ²
	建設時期	昭和60年4月30日
帳簿価額(平成24年9月末)		335,044 千円
譲渡価額		335,000 千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲44 千円
鑑定評価額(平成24年9月末)		332,000 千円
鑑定評価機関		一般社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	11,402 千円(平成24年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	2,960 千円(平成25年1月末時点)
	総賃貸可能面積	420.20 m ²
	総賃貸面積	420.20 m ² (平成25年1月末時点)

4. 譲渡先の概要

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法人との間には、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、当該法人は、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。

5. 媒介の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地(住居表示)	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
代表者	取締役社長 社長執行役員 中井 加明三
事業内容	不動産業
資本金	20億円(平成24年4月1日現在)
設立年月日	昭和32年4月15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法人との間には、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、当該法人は、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。
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。

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。

8. 譲渡の日程

譲渡決定日 譲渡契約締結日	代金支払日 物件引渡日
平成25年2月20日	平成25年3月7日

9. 当期の見通し

本件譲渡による平成25年3月期(平成24年10月1日～平成25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。

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/>

【参考資料】

本件譲渡後のポートフォリオの概況

<物件数等>

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
保有物件数	178 棟	1棟	177 棟
賃貸可能戸数	9,928 戸	4戸	9,924 戸
賃貸可能面積	386,921.07 m ²	420.20 m ²	386,500.87 m ²
平均築年(注)	11.4 年	27.8 年	11.3 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>

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
資産規模 (a) (注1)	1,569 億円	6億円	1,562 億円
鑑定価格計(b) (注2)	1,453 億円	3億円	1,450 億円
比率(a)÷(b)×100%	108.0%	186.2%	107.8%
1物件当資産規模(注1)	8.81 億円	6.18 億円	8.82 億円
取得価格 NOI 利回り(注3)	5.61%	2.58%	5.63%

(注1)資産規模は取得価格に基づきます。

(注2)鑑定評価額は平成 24 年9月末時点のものに基づきます。

(注3)取得価格 NOI 利回りは第 13 期 NOI 実績と第 14 期 NOI 計画の合計を、取得価格で除した数字です。

<タイプ別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
ワンルーム	1,002 億円(63.9%)	6億円	996 億円(63.7%)
ファミリー	566 億円(36.1%)	—	566 億円(36.3%)

(注)平成 24 年5月 24 日に投資方針の賃貸住宅カテゴリーをワンルームタイプ、ファミリータイプ及びプレミアムタイプから、ワンルームタイプ及びファミリータイプに集約致しました。

<地域別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
東京都心7区(注1)	394 億円(25.1%)	6億円	387 億円(24.8%)
3大都市圏(注2)	980 億円(62.5%)	—	980 億円(62.8%)
政令指定都市等(注3)	194 億円(12.4%)	—	194 億円(12.4%)

(参考)

東京 23 区計	813 億円(51.8%)	6億円	807 億円(51.7%)
首都圏計	1,017 億円(64.9%)	6億円	1,011 億円(64.7%)

(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。