

平成25年9月4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(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ

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、下記のとおり、資産(匿名組合出資持分)の取得(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### I. 本取得の概要

- (1) 取得予定資産：不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- (2) 資産名称：合同会社ジェイ・エフ・エヌ 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産：グランパーク天神(福岡県福岡市中央区)
- (4) 出資金額：203,000,000円(匿名組合出資総額の約15%)
- (5) 契約締結日：平成25年9月4日
- (6) 出資持分取得日：平成25年9月5日(予定)
- (7) 取得資金：自己資金

#### II. 取得の理由

本投資法人は、投資主の皆様にも長期的に安定した利益配分を実現するため、『東京23区を中心とした首都圏での新規物件及び首都圏以外(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡)の地域トップクラスの新規物件』の取得による、継続的な資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上を目指しております。

本投資法人は、本取得に伴い、信託対象不動産に係る信託受益権の優先買取権(詳細は下記「III. 取得予定資産の内容(1)出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。)を付与されます(但し、本投資法人は、信託対象不動産に関し取得義務を負うものではありません。)。また、本投資法人は、出資期間中、匿名組合の営業者から信託対象不動産の利益配当を受ける予定です。

信託対象不動産は、人口が150万人を超え(平成25年5月1日現在の推計人口)発展する福岡市のほぼ中心部(天神)に位置し、交通利便性・生活利便性ともに優れた総戸数341戸(1R:56戸、1K:42戸、1DK:14戸、1LDK:80戸、2K:14戸、2LDK:126戸、店舗9戸)の物件です。今後とも、主に単身者やDINKSの高い賃貸需要が見込めると考えています。また、本取得により、匿名組合出資を通じた利益配当を享受しつつ、将来、優先買取権を行使することによって本物件を取得した場合には、本投資法人の中長期的な収益性とポートフォリオの質の向上に資するものと考えています。

### Ⅲ. 取得予定資産の内容

#### (1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社ジェイ・エフ・エヌ						
匿名組合契約の有効期間	平成25年9月4日から10年間						
匿名組合出資等の総額	1,353百万円						
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合出資の概要</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ジェイ・エフ・エヌ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 4,853百万円 (注1)</td> <td style="text-align: center;">                 ハリコース・ローン 3,500百万円 匿名組合出資等 1,353百万円 (注2)             </td> </tr> </table> <p>(注1) 合同会社ジェイ・エフ・エヌは、平成25年9月6日付で、信託対象不動産にかかる信託受益権を取得する予定です。なお、信託対象不動産については、本日現在、信託設定がなされておらず、営業者の取得に際して信託設定がなされる予定です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は203百万円(約15%)出資する予定です。なお、他の匿名組員と本投資法人及び資産運用会社との間には、記載すべき利害関係はありません。</p> <p>(注3) 合同会社ジェイ・エフ・エヌのアセット・マネージャーと本投資法人及び資産運用会社との間には、記載すべき利害関係はありません。</p> <p>計算期間: 毎年1月1日から3月末日まで、4月1日から6月末日まで、7月1日から9月末日まで、及び、10月1日から12月末日までの各3カ月間です。但し、最初の計算期間は当初出資日から平成25年12月末日までの期間とし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日が計算日の終期となります。</p> <p>損益分配: 本事業より生じた利益又は損失は、各会計年度末日において、出資割合に応じて匿名組員に帰属し、営業者は、本事業について損失が計上された場合には、当該損失のうち、匿名組員に帰属する金額を匿名組員の出資金の金額から控除することができます。但し、匿名組員に帰属する損失の累計額が出資金総額を超過する場合であっても、匿名組員は、出資金の額の範囲内でのみこれを負担します。本事業の最初の会計年度は、当初出資払込日から平成26年6月30日までとし、それ以降の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月末日までです。但し、営業者は、その裁量により、会計年度を適宜変更することができます。</p>	合同会社ジェイ・エフ・エヌ		不動産信託受益権等 4,853百万円 (注1)	ハリコース・ローン 3,500百万円 匿名組合出資等 1,353百万円 (注2)		
合同会社ジェイ・エフ・エヌ							
不動産信託受益権等 4,853百万円 (注1)	ハリコース・ローン 3,500百万円 匿名組合出資等 1,353百万円 (注2)						
優先買取権の概要	<p>本匿名組合出資持分の取得に伴い付与される優先買取権の概要</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>権利の内容</td> <td>営業者が平成25年9月6日取得予定の信託対象不動産の信託受益権(下記(2)参照)につき、以下の「優先買取の際の価格条件」に記載の価格で優先的に買取りができる権利。但し、価格以外の条件について合意がなされることを条件とする。</td> </tr> <tr> <td>優先買取権行使期間</td> <td>平成25年9月6日から平成27年3月31日まで。但し、譲渡実行日は平成26年3月6日から平成27年6月30日まで。</td> </tr> <tr> <td>優先買取の際の価格条件</td> <td>4,698,000,000円(消費税及び地方消費税別途)</td> </tr> </table>	権利の内容	営業者が平成25年9月6日取得予定の信託対象不動産の信託受益権(下記(2)参照)につき、以下の「優先買取の際の価格条件」に記載の価格で優先的に買取りができる権利。但し、価格以外の条件について合意がなされることを条件とする。	優先買取権行使期間	平成25年9月6日から平成27年3月31日まで。但し、譲渡実行日は平成26年3月6日から平成27年6月30日まで。	優先買取の際の価格条件	4,698,000,000円(消費税及び地方消費税別途)
権利の内容	営業者が平成25年9月6日取得予定の信託対象不動産の信託受益権(下記(2)参照)につき、以下の「優先買取の際の価格条件」に記載の価格で優先的に買取りができる権利。但し、価格以外の条件について合意がなされることを条件とする。						
優先買取権行使期間	平成25年9月6日から平成27年3月31日まで。但し、譲渡実行日は平成26年3月6日から平成27年6月30日まで。						
優先買取の際の価格条件	4,698,000,000円(消費税及び地方消費税別途)						

## (2) 信託対象不動産の概要

取得予定の匿名組合出資持分に係る匿名組合の運用資産である、不動産信託受益権に係る信託対象不動産の概要は以下のとおりです。なお、前記「Ⅱ.取得の理由」に記載のとおり、本投資法人は当該信託受益権に係る優先買取権を付与されますが、本投資法人が優先買取権を行使し、当該信託受益権を取得する保証はありません。

### グランパーク天神

資産の種別	信託受益権		取得予定日	平成 25 年9月6日
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託契約期間(予定)	自 平成 25 年9月6日 至 平成 35 年9月末日
<b>◇ 物件の特性</b>				
本物件は、福岡市営地下鉄「天神」駅から徒歩7分に位置する、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造の1LDK～2LDKを中心としたマンションです。周辺には中高層の事務所・店舗ビル、ホテル、共同住宅等が混在しており、百貨店やファッションビルなどの商業施設が高度に集積した九州最大の繁華街である天神地区の中心へも徒歩圏にあることから、生活利便性を重視する単身者及びDINKS層を中心とし、幅広い入居者層をターゲットとした物件です。				
<b>◇ 物件の概要</b>				
所在地(注1)	(住居表示) 福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目8番26号 (地番) 福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目141番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	敷地面積(注1)	3,634.72 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率(注3)	400%/500%/80%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	店舗・共同住宅、駐車場
	延床面積(注1)	15,052.59 m <sup>2</sup>	建築時期(注1)	平成 17 年2月2日
	構造・階数(注1)	SRC造コンクリート屋根 15階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
タイプ別賃貸可能戸数	341戸(1R:56戸、1K:42戸、1DK:14戸、1LDK:80戸、2K:14戸、2LDK:126戸、店舗9戸)			
<b>◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)</b>			<b>◇ 賃貸借の概況(注5)</b>	
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所		テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 25 年8月 20 日		賃貸可能面積(注7)	14,299.21 m <sup>2</sup>
鑑定評価額	4,830,000 千円		賃貸面積	12,929.40 m <sup>2</sup>
直接還元法による価格	4,880,000 千円		月額賃料(注8)	28,453 千円
総運営収益	365,486 千円		敷金・保証金等	32,771 千円
総運営費用	93,598 千円		稼働率(戸数ベース)	90.0%
運営純収益(NOI)	271,888 千円		稼働率(面積ベース)(注9)	90.4%
一時金の運用益	193 千円		<b>◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)</b>	
資本的支出	3,828 千円		調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	268,253 千円		調査時点	平成 25 年8月 14 日
直接還元利回り	5.5%		緊急修繕費	—
DCF法による価格	4,780,000 千円		短期修繕費(1年以内計)	27,990 千円
割引率	5.3%		長期修繕費(2～12年計)	88,030 千円
最終還元利回り	5.7%		地震 PML(予想最大損失率)	4.6%
積算価格	4,450,000 千円			
担保設定予定の有無(注11)	無			
特記事項: ・信託対象不動産については、本日現在、信託設定がなされておらず、営業者の取得に際して信託設定がなされる予定です。 ・建物エンジニアリング・レポートにおいて、駐車場の屋根について増築申請手続きに不備がある旨の記載がありますが、当該屋根については、速やかにテナントへの周知・確認の後、売主の費用負担で撤去等を行う予定です。また、将来、本投資法人が取得する場合には、当該工事の完了を確認した上で取得することと致します。				

(注1)「所在地(地番)」「敷地面積」「延床面積」「構造・階数」「用途」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造。

(注2)「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(注3)「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(注4)「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された信託対象不動産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。また、

詳細項目については、後記「【参考資料】I. 信託対象不動産に関する鑑定評価サマリー」をご参照ください。なお、「純収益(NCF)」は、[賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出]を意味します。金額については千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注5)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、本営業者から受領した資料に基づき、信託対象不動産の平成 25 年8月 20 日時点における数値及び情報を記載しています。
- (注6)「テナント総数」欄には、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」として記載しています。
- (注7)「賃貸可能面積」は、平成 25 年8月 20 日時点の信託対象不動産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機、アンテナ等の賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
- (注8)「月額賃料」欄には、信託対象不動産に係る平成 25 年8月 20 日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9)「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値につき、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10)「建物エンジニアリング・レポートの概況」欄の金額については、千円未満を切り捨て、比率等は小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、地震PMLは、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より平成 25 年7月に取得したものです。
- (注11)信託対象不動産にかかる信託受益権には、本営業者を質権設定者、ノンコースレンダーを質権者とする質権が設定される予定です。

### (3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社ジェイ・エフ・エヌ
所在地	東京都中央区日本橋二丁目6番5号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ジェイ・エス・エル 職務執行者 神永 信吾
事業内容	① 不動産の売買、保有、賃貸及び管理並びにその仲介 ② 信託受益権の保有及び売買 ③ その他前各号に掲げる事項に付帯関連する一切の業務
資本金	30 万円
設立年月日	平成 25 年7月 29 日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 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はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### IV. 利害関係人等との取引

該当事項はございません。

#### V. 媒介の概要

該当事項はございません。



## VI. 取得の日程

- 平成 25 年9月4日 本取得の決定及び匿名組合契約締結
- 平成 25 年9月5日 匿名組合出資(予定)
- 平成 25 年9月6日 不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し(予定)

## VII. 今後の見通し

本取得による平成 25 年9月期(平成 25 年4月1日～平成 25 年9月 30 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】

I. 信託対象不動産に関する鑑定評価サマリー

物件名		グランパーク天神
鑑定評価額	(円)	4,830,000,000
不動産鑑定会社	-	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	-	平成 25 年8月 20 日
収益価格	(円)	4,880,000,000
直接還元法による価格	(円)	4,880,000,000
(1)総運営収益(a-b)	(円)	365,486,000
a		
共益費込み貸室賃料収入	(円)	337,091,000
駐車場収入	(円)	33,984,000
その他収入	(円)	21,130,000
b		
空室等損失	(円)	26,353,000
貸倒損失	(円)	366,000
(2)総運営費用	(円)	93,598,000
維持管理費用	(円)	11,950,000
水道光熱費	(円)	9,750,000
修繕費	(円)	22,027,000
プロパティマネジメントフィー	(円)	6,905,000
テナント募集費用等	(円)	16,646,000
公租公課	(円)	23,888,000
損害保険料	(円)	1,183,000
その他費用	(円)	1,249,000
(3)運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(円)	271,888,000
(4)一時金の運用益	(円)	193,000
(5)資本的支出	(円)	3,828,000
(6)純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	268,253,000
(7)還元利回り	(%)	5.5
DCF 法による価格	(円)	4,780,000,000
割引率	(%)	5.3
最終還元利回り	(%)	5.7
積算価格 ※上3桁未満四捨五入	(円)	4,450,000,000
土地価格	(円)	1,750,000,000
建物価格	(円)	2,700,000,000

## II. 信託対象不動産の外観写真



(信託対象不動産北側より撮影)



(信託対象不動産南側より撮影)



### Ⅲ. 信託対象不動産の位置図

