

平成23年5月31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

プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、保有する181物件のプロパティ・マネジメント(以下「PM」といいます。)業務について、現在、全国で18のPM会社に業務委託を行っています。PM業務委託先数は、平成22年7月1日付の旧プロスペクト・リート投資法人(以下「旧PRI」といいます。)との合併に伴って7社増加しましたが、PMコスト削減と業務効率化を早期に実現するために、平成23年4月以降、PM会社の再編を図ってまいりました。その結果、下記のとおり30物件についてPM業務委託先の変更を行い、PM業務委託先数を12社へ削減することと致しました。また、旧PRIから承継しました51物件のうち45物件について、マスターリース会社(又はマスターレッシー。以下「ML会社」といいます。)を合同会社日本賃貸住宅へ変更(以下、PM会社の変更と併せて「本件変更」といいます。)することと致しましたのでお知らせします。

記

1. 変更の概要

本投資法人保有物件のPM会社を、18社から12社に集約することと致しました。また、ML会社につきましては、旧PRIから承継された51物件のうち45物件について、旧PRIとの合併以前から保有していた物件のML業務を行っている合同会社日本賃貸住宅へ変更することと致しました。詳細につきましては、添付の別表を御参照ください。

2. 変更の理由

【PM会社】

賃借人の管理やリーシング、工事、建物の保守管理等のPM業務は、PM会社の能力・経験・ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理の良否についても、PM会社の業務執行能力に大きく左右されます。本件変更は、旧PRIとの合併に伴って大幅に増加した業務委託先を全般的に見直し、業務の効率化やPMフィーの削減により、収益の拡大を図ることを目的としたものです。PM会社の選定に当たっては、本投資法人が特定グループに属さない独立系である強みを活かして複数社から提案を取得し、提案内容の具体性・業務取組方針・PMフィー水準を総合的な観点で慎重に比較検討し、最も優れた社を選定しました。

【ML 会社】

エンドテナントが多数になる賃貸マンションでは、ML 会社と呼ばれる転貸人(通常、PM 会社や SPC(特別目的会社))がまとめて対象物件を賃借し、エンドテナントに転貸借することが一般的です。本投資法人でも、保有物件からの収入・敷金等を種々のリスクから隔離・保全するため、旧 PRI との合併以前から保有していた物件(118 物件)については、SPC である合同会社日本賃貸住宅を ML 会社として、本投資法人又は信託受託者と ML 契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式を取っています。旧 PRI より承継した 51 物件のうち PM 会社が ML 会社を兼ねていた 45 物件について、上記のリスク回避を目的として、合同会社日本賃貸住宅への変更をすることと致しました。

なお、残りの 6 物件につきましても、平成 23 年 9 月末頃を目途に、順次 ML 会社の変更をして行く予定です。

3. 今後の見通しについて

第 11 期(平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日)は、本件変更による PM 費用の削減が一部見込まれますが、本件変更に係る一時的な費用が発生するため、第 11 期の運用状況への影響はございません。第 12 期(平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日)以降は、上述の一時的な費用がなくなりますので、一期当たり約 23 百万円の PM 費用の削減が見込まれます。

別表 1) PM会社の変更

物件番号	物件名	PM会社	
		変更前	変更後
O-1-090	スカイヒルズN15	株式会社東急コミュニティー	株式会社タカラ
O-1-091	スカイヒルズ栄町		
O-1-092	ドリーミー千歳		
O-1-093	スカイヒルズ高台 I		
F-1-041	パレドール円山		
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社明豊プロパティーズ	清水総合開発株式会社
O-4-106	プロスペクト武蔵新城		
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町		
F-4-059	プロスペクト浦和常盤		
F-4-050	プロスペクト町屋		
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	スターツアメニティー株式会社	東急リバブル株式会社
O-4-103	プロスペクト荻窪		
O-4-108	プロスペクト中央林間		
F-4-049	プロスペクト西巢鴨		
F-4-055	SKレジデンス		
O-5-056	willDo 勝川	宝エステートサービス株式会社	株式会社長谷工ライブネット
O-5-057	ステージア黄金		
F-5-023	willDo 伝馬町		
F-5-032	ステラートシティ桜山		
F-5-037	willDo 黒川		
O-6-113	プロスペクト美章園	近藤プロパティ株式会社	株式会社長谷工ライブネット
O-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社東急コミュニティー	
O-6-117	プロスペクト下鴨※		
O-6-118	プロスペクト河原町五条※		
F-6-062	クラウンハイム西田辺※		
F-6-063	プロスペクト桂※	株式会社ポナー	
O-9-019	スターズ内山		
O-9-020	内山南小倉駅前ビル		
F-9-027	イマージュ霧が丘	ケン不動産リース株式会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
F-4-040	サンテラス代々木上原		

(注 1) ※は平成 23 年 4 月 1 日変更分、その他については平成 23 年 6 月 1 日の変更分になります。

(注 2) 変更後PM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」、並びに本投資法人の資産の運用を委託する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」に該当致しません。

別表 2) ML会社の変更

物件番号	物件名	ML会社	
		変更前	変更後
O-1-090	スカイヒルズN15	株式会社東急コミュニティー	合同会社日本賃貸住宅
O-1-091	スカイヒルズ栄町		
O-1-092	ドリーミー千歳		
O-1-093	スカイヒルズ高台 I		
O-2-094	リビングステージ東仙台		
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社明豊プロパティーズ	株式会社長谷工ライブネット
O-4-097	六本木ライズハウス	株式会社長谷工ライブネット	
O-4-098	TK フラッツ渋谷	東急リバブル株式会社	
O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	株式会社長谷工ライブネット	

別表 2) ML会社の変更

物件番号	物件名	ML会社	
		変更前	変更後
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東急リバブル株式会社	合同会社日本賃貸住宅
O-4-102	プロスペクト門前仲町	株式会社長谷エライブネット	
O-4-103	プロスペクト荻窪	スターツアメニティー株式会社	
O-4-104	エクセリア池袋 WEST II	株式会社長谷エライブネット	
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	株式会社明豊プロパティーズ	
O-4-107	フレグランス川崎	東急リバブル株式会社	
O-4-108	プロスペクト中央林間	スターツアメニティー株式会社	
O-5-109	ドーム高峯	株式会社長谷エライブネット	
O-5-110	ドーム四ッ谷		
O-6-111	アプレスト新大阪		
O-6-112	アプレスト桜川	近藤プロパティ株式会社	
O-6-113	プロスペクト美章園		
O-6-114	プロスペクト中之島		
O-6-116	プロスペクト豊中服部	近藤プロパティ株式会社	
O-6-117	プロスペクト下鴨※	株式会社東急コミュニティー	
O-6-118	プロスペクト河原町五条※		
F-1-041	パレドール円山		
F-2-042	リビングステージ南仙台	株式会社明豊プロパティーズ	
F-2-043	高砂関式番館		
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町		
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東急リバブル株式会社	
F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	
F-4-048	プロスペクト初台	株式会社長谷エライブネット	
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	株式会社東急コミュニティー	
F-4-050	プロスペクト町屋	株式会社明豊プロパティーズ	
F-4-052	プロスペクト森下	株式会社長谷エライブネット	
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	株式会社明豊プロパティーズ	
F-4-054	BELNOS 34	東急リバブル株式会社	
F-4-055	SK レジデンス	株式会社コスモスイニシア	
F-4-057	ディム橋本	株式会社長谷エライブネット	
F-4-058	プロスペクト川崎		
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社明豊プロパティーズ	
F-5-060	ユーハウス代官町	株式会社長谷エライブネット	
F-5-061	ユーハウス御器所		
F-6-062	クラウンハイム西田辺※	株式会社東急コミュニティー	
F-6-063	プロスペクト桂※		

(注 1) ※は平成 23 年 4 月 1 日変更分、その他については平成 23 年 6 月 1 日の変更分になります。

(注 2) 変更後 ML 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」、並びに本投資法人の資産の運用を委託する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」に該当致しません。

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/>