

平成23年3月3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、本日開催の役員会において、下記のとおり運用資産の取得(以下「本件取得」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、『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適減』、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。

2. 資産の取得の概要

本投資法人は、上記基本方針に基づき、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。本件取得は、物件の収益性、規模、立地条件並びに本件取得後のポートフォリオの構成及び収益性等を総合的に勘案した結果、上記基本方針②に合致すると判断し、取得を決定しました。

なお、本投資法人は平成23年2月23日及び本日付で物件の譲渡(詳しくは、平成23年2月23日付及び本日付のプレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照ください。)を決定しており、本件取得及び当該物件譲渡後の資産規模は、180棟、約1,477億円(取得価格ベース。総戸数9,599戸)となる予定です。

<取得資産>

物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅カテゴリー	取得予定価格 (A) (千円)	鑑定評価額 (平成23年2月) (B) (千円)	取得予定価格と鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円)
O-6-119	グランシス江坂	3大都市圏	ワンルーム	1,260,000	1,350,000	90,000

3. 取得資産の内容(O-6-119 グランシス江坂)

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	1,260,000 千円
信託受託者	-	信託契約期間	-
◇ 物件の特性			
<p>大阪市営御堂筋線「江坂」駅より徒歩約7分に立地する鉄筋コンクリート造10階建の主に単身者向け共同住宅です。本物件は1階共用部にロビーやテラスを配し、内外装等の仕上げ、設備水準を含め競合物件と比較して標準以上の水準にあります。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には小売店舗等の商業施設が多数集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込める物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)大阪府吹田市広芝町18番地31 (地番)大阪府吹田市広芝町18番地12		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	695.05 m ²	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	所有権	用途(注1)
	延床面積(注1)	3,485.92 m ²	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根10階建	
タイプ別賃貸可能戸数	90戸(1K:54戸、1LDK:36戸)		
PM業務予定受託者	株式会社長谷エライブネット	サブPM業務予定受託者	-
マスターリース予定業者	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース予定種別	パス・スルー
◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)		◇ 賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成23年2月1日	賃貸戸数	90戸
鑑定評価額	1,350,000 千円	賃貸可能面積(注7)	2,623.86 m ²
直接還元法による価格	1,350,000 千円	賃貸面積	2,230.14 m ²
総運営収益	106,525 千円	月額賃料(注8)	7,763 千円
総運営費用	23,771 千円	敷金・保証金等	7,850 千円
運営純収益(NOI)	82,754 千円	稼働率(戸数ベース)	86.7%
一時金の運用益	144 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	85.0%
資本的支出	3,204 千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)	
純収益(NCF)(注11)	79,694 千円	調査会社	株式会社 ERI ソリューション
直接還元利回り	5.9%	調査時点	平成23年1月7日
DCF法による価格	1,350,000 千円	緊急修繕費	0 千円
割引率	6.0%	短期修繕費(1年以内計)	80 千円
最終還元利回り	6.2%	長期修繕費(2~12年計)	53,030 千円
積算価格	994,000 千円	地震PML(予想最大損失率)	8.3%
特記事項:当該事項はありません。			
担保設定予定の有無:無			

(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、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び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。)並びに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取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、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。また、詳細項目については、後記「(参考資料①)取得予定資産価格に関する鑑定評価サマリー」を御参照ください。

- (注 5)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成 23 年 1 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (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 23 年 1 月 31 日時点の運用資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、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸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、取得予定資産に係る平成 23 年 1 月 31 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を、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て、比率等は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 11)「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

4. 取得資産の建築主、施工者、確認検査機関及び構造計算書に関する調査機関

本投資法人は、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、取得資産について、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行いました。

上記調査の結果、いずれにおいても建築基準法の違反は検出されませんでした。

建築主	建物設計者	施工者	確認検査機関	構造計算書 調査機関
大和システム株式会社	株式会社 FKO アーキデザイン	美樹工業株式会社	財団法人日本建築総合試験所	株式会社インデックスコンサルティング

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 取得先の概要

商号	大和システム株式会社
本店所在地(住居表示)	大阪府中央区西心斎橋二丁目 2 番 3 号
代表者	代表取締役社長 広本和彦
事業内容	商業用建物・産業用建物・福祉施設・賃貸用建物の企画・開発・設計・施工・テナントリーシング、商業用建物の賃貸、マンション分譲及び宅地開発、温浴施設の経営、娯楽施設・食堂・レストラン等の運営・管理、不動産の売買・賃貸・仲介等の業務
資本金	3,240,725 千円
設立年月日	昭和 35 年 6 月 28 日
純資産	▲28,900,615 千円(平成 22 年 9 月 30 日現在)
総資産	33,176,004 千円(平成 22 年 9 月 30 日現在)
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。

7. 媒介の概要

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	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 22 年 9 月 30 日現在)
設立年月日	昭和 37 年 5 月
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。

8. 取得予定資金

自己資金

9. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。

10. 取得の日程

取得決定日・取得契約締結日	代金支払日・物件譲受日
平成 23 年 3 月 3 日	平成 23 年 3 月 25 日

11. 今後の見通し

本件取得による平成 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、本日リリースの「平成 23 年 3 月期(第 10 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。

(参考資料①) 取得予定資産価格に関する鑑定評価サマリー

物件名		グランシス江坂
鑑定評価額	(円)	1,350,000,000
不動産鑑定会社	-	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	-	平成 23 年 2 月 1 日
収益価格	(円)	1,350,000,000
直接還元法による価格	(円)	1,350,000,000
(1) 総運営収益 (a-b)	(円)	106,525,819
a		
共益費込み貸室賃料収入	(円)	100,945,142
駐車場収入	(円)	13,500,000
その他収入	(円)	6,711,751
b		
空室等損失	(円)	14,631,074
貸倒損失	(円)	0
(2) 総運営費用	(円)	23,771,517
維持管理費用	(円)	3,000,000
水道光熱費	(円)	3,904,304
修繕費	(円)	3,185,794
プロパティマネジメントフィー	(円)	2,998,437
テナント募集費用等	(円)	2,103,024
公租公課	(円)	7,274,400
損害保険料	(円)	240,300
その他費用	(円)	1,065,258
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	82,754,302
(4) 一時金の運用益	(円)	144,226
(5) 資本的支出	(円)	3,204,000
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	79,694,528
(7) 還元利回り	(%)	5.9%
DCF 法による価格	(円)	1,350,000,000
割引率	(%)	6.0%
最終還元利回り	(%)	6.2%
積算価格 ※上 3 桁未満四捨五入	(円)	994,000,000
土地価格	(円)	278,000,000
建物価格	(円)	716,000,000

(参考資料②) 物件入替(本日決定の物件の取得及び譲渡)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	91(▲17)	1,001(▲17)
3大都市圏	4,289(90)	1,973	—	6,262(90)
政令指定都市等	1,881	455	—	2,336
タイプ計	6,712(90)	2,796	91(▲17)	9,599(73)

(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。

(参考資料③) 物件入替(本日決定の物件の取得及び譲渡)後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	1,477億円
保有物件数	180棟
賃貸可能戸数	9,599戸
賃貸可能面積	374,360.98 m ²

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/>