

平成22年4月1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
東京都港区芝公園一丁目3番12号
代 表 者 名 執行役員 佐久間 隆夫
(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 経営管理部長 貞 廣 亜 紀
Tel. 03-5425-5600

定期建物賃貸借契約の期限前解約並びにマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更
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、東海旅客鉄道株式会社（以下「JR東海」といいます。）との間で定期建物賃貸借契約（以下「サブリース契約」といいます。）を締結していた物件（磯子フラット）に係るサブリース契約の期限前解約に伴い、本日、マスターリース会社（以下「ML会社」といいます。）及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の変更を行うこととしましたのでお知らせします。

1. サブリース契約及び期限前解約の概要

- 1) 物件名：磯子フラット
- 2) ML会社：JR東海
- 3) マスターリースの種別：サブリース型（ML会社により毎月の定額賃料が保証されるストラクチャー）
- 4) 当該物件の総賃貸可能面積：24,923.44 m²
- 5) ポートフォリオ全体における当該物件の総賃貸可能面積が占める割合：9.0%
- 6) ポートフォリオ全体における当該物件の賃料事業収入が占める割合：6.1%（平成21年9月期実績）
- 7) サブリース契約締結日：平成13年5月9日
- 8) サブリース契約満了日：平成22年5月末日
- 9) 期限前解約日：平成22年4月1日
- 10) 違約金：賃料の賃貸借契約の残存期間（4月2日以降平成22年5月末日まで）分に相当する金額

2. ML会社及びPM会社変更の概要

物件番号	物件名称	現ML会社及びPM会社	新ML会社※	新PM会社※
F-4-021	磯子フラット	JR東海	合同会社日本賃貸住宅	清水総合開発株式会社

※新ML会社及び新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」に該当いたしません。

3. 変更の理由

本投資法人は、J R東海との間で、当該物件（磯子フラット）について、平成 22 年 5 月末日を期限とするサブリース契約を締結しておりましたが、J R東海より期限前解約の申し入れがあり、平成 22 年 4 月 1 日付で合意解約を行いました。J R東海は、当該物件において、ML会社及びPM会社を兼務していましたので、本投資法人は、上記解約を受け、同日付でML会社及びPM会社を変更することといたしました。

新しいML会社は、本投資法人保有物件のほとんどにおいてML業務を行っている合同会社日本賃貸住宅とし、新しいPM会社は、複数社から提案を取得し、提案内容の具体性・報酬水準・当該業務取組み方針等を考慮・評価した結果、清水総合開発株式会社を選任しました。

4. J R東海退去後の当該物件の運用について

本件サブリース契約の解約に伴い、物件売却先の模索や新たなサブリース契約先の募集などあらゆる可能性について検討を行ってまいりましたが、有効な取引先の選定には至らなかったため、本投資法人が保有を継続し、パス・スルー型（ML会社による賃料保証が無いストラクチャー）での運用を行うことといたしました。今後は新PM会社と本投資法人の資産運用会社が連携し、鋭意テナント誘致（リーシング）活動を行ってまいります。

5. 今後の見通しについて

本件変更に関して、賃料の賃貸借契約の残存期間（4月2日以降平成22年5月末日まで）分に相当する金額をJ R東海より違約金として受け取るため、サブリース契約の期限が、平成22年5月末日から平成22年4月1日へ変更になったことによる本投資法人の平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）における運用状況への影響はございません。

しかし、当該物件の賃料事業収入は、本投資法人のポートフォリオ全体の6.1%（平成21年9月期実績）を占めていますので、当該物件のマスターリースの種別がサブリース型からパス・スルー型へ変更になること及び原状回復工事費用の発生等により営業収益への一定の影響が想定されます。具体的な影響については、確定次第、平成22年9月期の運用状況の予想として開示いたします。

* 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/>