

平成24年8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. 基本方針

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様様に長期的に安定した利益配分を実施するため、①『東京 23 区を中心とした首都圏での新規物件の取得』、②『主に首都圏以外の小型物件を一部売却し、地域トップクラスの新規物件の取得』により、ポートフォリオの質の向上と資産規模の継続的拡大を目指しております。

2. 譲渡の理由等

本投資法人は、上記基本方針②に基づき、北九州市に保有していた3物件につきまして、その規模・築年や運用効率、NOI 利回り実績や今後の収益性の見込み、継続保有コスト等を総合的に勘案した結果、前期(第12期)に2物件を譲渡しておりましたが、残りの1物件につきましても、同様の観点から、本日、譲渡を決定致しました。本件譲渡に伴い譲渡損失及び費用(約 308 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 12 期配当後で残高約 73 億円)の充当により、分配金への影響はございません。

なお、上記の基本方針②に基づき、本日、札幌市内に所在するアルファタワー札幌南4条の取得を決定致しました。物件取得の詳細につきましては、本日付のプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 譲渡資産

物件番号	物件名称	所在地	帳簿価格 (平成24年 3月末) (A) (千円)	第12期 NOI (①) (注2) (千円)	簿価 NOI 利回り (%) (①×2 ÷(A))	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3月末) (C) (千円)	譲渡予定 価格と鑑定 評価額の 差額 (B)-(C) (千円)
F-9-027	イマージュ霧が丘	北九州市	656,278	14,599	4.4%	360,000	▲296,278	349,000	11

(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。

4. 譲渡資産の内容

F-9-027 イマージュ霧が丘

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		福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目9番25号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,898.31 m ²
	用途地域	第2種住居地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗
	構造・階数	S・RC 陸屋根 13階
	延床面積	3,789.22 m ²
	建設時期	平成4年7月7日
帳簿価額(平成24年3月末)		656,278千円
譲渡価額		360,000千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		▲296,278千円
鑑定評価額(平成24年3月末)		349,000千円
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	24,845千円(平成24年3月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	862千円(平成24年6月末時点)
	総賃貸可能面積	3,590.43 m ²
	総賃貸面積	3,512.38 m ² (平成24年6月末時点)

5. 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定である利害関係人取引規定に定める「利害関係者」に該当しません。

6. 媒介の概要

商号	九州レップ株式会社
本店所在地	福岡市中央区渡辺通四丁目10番10号
代表者	白砂 光規
事業内容	不動産流動化事業、不動産仲介業務、不動産賃貸管理業務
資本金	1,000万円
設立年月日	平成22年5月21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。
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。

7. 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。

8. 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。

9. 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24年8月20日	平成24年9月4日

10. 当期の見通し

本件譲渡による平成24年9月期(平成24年4月1日～平成24年9月30日)の運用状況への影響は、本日リリースの「平成24年9月期(第13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】

■本日決定の物件の取得・譲渡(以下「物件入替」)後のタイプ・エリア別の戸数

(括弧は物件入替に伴う増減 単位:戸)

	ワンルーム	ファミリー	エリア計
東京都心7区	737	368	1,105
3大都市圏	4,489	2,008	6,497
政令指定都市等	1,844(+100)	390(▲65)	2,234(+35)
タイプ計	7,070(+100)	2,766(▲65)	9,836(+35)

(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。

(注4)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。

■物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	1,543億円
保有物件数	177棟
賃貸可能戸数	9,836戸

物件入替後のポートフォリオの詳細については、本日プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ」の補足資料をご参照ください。

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/>