

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成 24 年 5 月 16 日

【発行者名】 日本賃貸住宅投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 トシヤ・クロダ

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋六丁目 16 番 12 号
京阪神御成門ビル 9 階

【事務連絡者氏名】 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
執行役員経営管理部長 春日 哲

【連絡場所】 東京都港区新橋六丁目 16 番 12 号
京阪神御成門ビル 9 階

【電話番号】 03-5425-5600

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

1 【提出理由】

本投資法人の投資方針につき、以下のとおり変更することが決定されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

平成24年5月24日開催予定の本投資法人の投資主総会においては、本投資法人の規約第10条第3項を改正し、本投資法人の投資方針のうち、分散投資を行う際の賃貸住宅カテゴリーにつき、現行のワンルームタイプ、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すること等を内容とする規約変更にかかる議案が提案されています。本投資法人の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメントは、平成24年5月16日開催の取締役会において、この議案が投資主総会において承認されることを条件として、社内規程である運用ガイドラインを変更することを決議しました。

これに伴い、平成23年12月20日付で提出した有価証券報告書に記載された投資方針の一部につき以下のとおり変更されることとなります。

_____の部分は変更箇所を示します。

(訂正前)

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

① 基本方針

(前略)

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、世代間格差、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ユーザーの特性に基づいて本投資法人が以下の通り分類した我が国の3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、後記の投資比率に基づき組み合わせて投資を行う方針です(賃貸住宅カテゴリーの詳細については後記「③ 物件取得基準」をご参照下さい。)。即ち、本投資法人は、ワンルームタイプにおいては長期的に安定した市場拡大が見込まれるため、小規模な物件等を数多く組み込み、安定需要が見込まれるファミリータイプにおいては安定運用が可能と考えられる一定規模以上の物件を組み込みます。これら2つの賃貸住宅カテゴリーに、都心に位置し賃料水準が相対的に高く景気動向とともにアップサイド(収益向上)が見込めるプレミアムタイプを選択して組み合わせたポートフォリオを構築します。かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュ・フローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

<賃貸住宅カテゴリー>

賃貸住宅カテゴリー	主たるユーザー
ワンルームタイプ	学生や独身者等の単身世帯
ファミリータイプ	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を選好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯
プレミアムタイプ	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯

本投資法人は、かかる3つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

<賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	20～50%
プレミアムタイプ	20%以下

(注) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～90%
ファミリータイプ	15～45%
プレミアムタイプ	10%以下

(注) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

<投資対象エリア別投資比率>

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率(注4)
東京都心7区(注1)	10～30%
3大都市圏(注2)	50～80%
政令指定都市等(注3)	0～25%

(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) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	20%以下
3大都市圏	50～90%
政令指定都市等	0～40%

(後略)

③ 物件取得基準

(ロ) 選別基準及び取得基準

本投資法人は、3つの賃貸住宅カテゴリーから安定収益を生み出す不動産等を選別して取得するために、以下の選別基準及び取得基準を設けています。ただし、下記基準を充足しない不動産等であっても、競争力があり中長期的な安定収益が見込める場合には、かかる不動産等を所定の意思決定手続を経て取得することがあります。

a. 選別基準

本投資法人が各カテゴリーにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、以下の通りです。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像 (主たるユーザー)	<u>学生や独身者等の単身者世帯</u>	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を選好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯	<u>相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯</u>
世帯主年齢像	<u>20歳代～30歳代前半</u>	<u>30歳代</u>	<u>30～40歳代</u>
世帯人数像	<u>1人</u>	<u>2～4人</u>	<u>1～4人</u>
間取り等 (注1)	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	<u>100㎡未満のコンパクトタイプ、100㎡以上のラグジュアリータイプ</u>
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。	<u>大都市中心部に立地し、又は職場から近接しており、生活環境が良いこと。</u>
投資地域	全国(関東大都市圏、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、中京大都市圏、近畿大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注3))	全国(関東大都市圏、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、中京大都市圏、近畿大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注3))	<u>大都市中心(東京都心7区、関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏(注2))</u>

(注1) 本投資法人は、各住居の間取り及び面積に応じて、各不動産等を下表の通りの各タイプに分類しています。

	30㎡未満	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	100㎡以上
1R又は1K	0	0/P	0/P	0/P	0/P	P	P	P	P
1DK	0	0	0/P	0/P	0/P	P	P	P	P
1LDK	二	0	0	0/P	0/P	P	P	P	P
2DK	二	F	F	F/P	F/P	P	P	P	P
2LDK	二	二	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3DK	二	二	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3LDK	二	二	二	F	F	F	F/P	F/P	F/P
4LDK	二	二	二	二	F	F	F/P	F/P	F/P
5LDK以上	二	二	二	二	二	F	F	F	F/P

0：ワンルームタイプ F：ファミリータイプ P：プレミアムタイプ

0/P：原則として、東京都心7区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心7区以外に所在する場合はワンルームタイプ

F/P：原則として、東京都心7区に所在する場合はファミリータイプ、東京都心7区以外に所在する場合はファミリータイプ

(注2) 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3) その他人口30万人以上の中核市とは、倉敷市、金沢市、姫路市、高松市、長崎市、熊本市、鹿児島市等を指します。

b. 取得基準

ポートフォリオ全体において中長期的観点から安定収益を確保することを目的として上記の選別基準を満たした不動産等のうち、原則として以下の取得基準を満たす物件に投資します。

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
1 物件当たり投資額	1億円以上	2億円以上	3億円以上
1 物件当たり戸数	20戸以上	20戸以上	物件毎に判断する。
築年数	築20年以下	築20年以下	築20年以下(ただし、既存建物をリノベーションし、建築確認を再取得する場合は築20年超のものでも取得対象とします。)

(後略)

(訂正後)

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

① 基本方針

(前略)

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、世代間格差、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ワンルームタイプ及びファミリータイプの2つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、後記の投資比率に基づき組み合わせて投資を行う方針です(賃貸住宅カテゴリーの詳細については後記「③ 物件取得基準」をご参照下さい。)

かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとも

に、ポートフォリオが生み出すキャッシュ・フローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

<賃貸住宅カテゴリー>

賃貸住宅カテゴリー	主たるユーザー
ワンルームタイプ	単身者世帯又はDINKS（共働きで子供を持たない世帯）等
ファミリータイプ	家族を有する世帯等

本投資法人は、かかる2つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

<賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～80%
ファミリータイプ	20～50%

(注) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	55～85%
ファミリータイプ	15～45%

(注) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

<投資対象エリア別投資比率>

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率(注4)
東京都心7区(注1)	10～50%
3大都市圏(注2)	50～80%
政令指定都市等(注3)	0～25%

(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) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	30%以下
3大都市圏	50～90%
政令指定都市等	0～40%

(後略)

① 物件取得基準

(ロ) 選別基準及び取得基準

本投資法人は、2つの賃貸住宅カテゴリから安定収益を生み出す不動産等を選別して取得するために、以下の選別基準及び取得基準を設けています。ただし、下記基準を充足しない不動産等であっても、競争力があり中長期的な安定収益が見込める場合には、かかる不動産等を所定の意思決定手続を経て取得することがあります。

a. 選別基準

本投資法人が各カテゴリにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、以下の通りです。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
世帯像 (主たるユーザー)	単身者世帯又はDINKS(共働きで子供を持たない世帯)等	家族を有する世帯等
間取り等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。
投資地域	全国(関東大都市圏、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、中京大都市圏、近畿大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注))	全国(関東大都市圏、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、中京大都市圏、近畿大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注))

(注) その他人口30万人以上の中核市とは、地方自治法に基づき指定された市を指します。

b. 取得基準

ポートフォリオ全体において中長期的観点から安定収益を確保することを目的として上記の選別基準を満たした不動産等のうち、原則として以下の取得基準を満たす物件に投資しません。

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
1物件当たり投資額	1億円以上	2億円以上
1物件当たり戸数	20戸以上	20戸以上
築年数	築20年以下	築20年以下

(後略)

(2) 変更の年月日

平成24年5月24日