

2019年6月28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
東京都港区南青山四丁目17番33号
代表者名 執行役員 正田 郁夫
(コード番号:8986)
資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 福島 寿雄
問い合わせ先 コーポレート本部 副本部長 木本 誠司
Tel. 03-6757-9680

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。)が資産運用を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、下記のとおり、取得(以下「本件取得」といいます。)を決定しましたのでお知らせいたします。

記

I. 本件取得の概要及び理由

取得予定資産は本年8月竣工予定であり、本年8月27日の取得(注1)を予定しています。本資産運用会社は、取得予定資産の収益性及び3大都市圏に所在する新築物件という特性が本投資法人のポートフォリオの質向上に資するものと判断し、本件取得を決定しました。詳細に関しては、以下をご覧ください。

物件名称 (注2)	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	取得予定価格 (A) (千円) (注3)	鑑定評価額 (2019年6月) (B) (千円) (注4)	取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) ((A)/(B))
グランカーサ浦安	3大都市圏 (千葉県浦安市)	ワンルーム	886,041	921,000	34,958 (96.2%)

(注1) 売買契約において本物件建物の竣工等を前提条件としており、開発リスク等の回避を図っています。

(注2) 取得予定資産は本日時点において竣工していないため、本投資法人の取得時における予定物件名称を記載しています。

(注3) 取得予定価格には、取得諸経費、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。なお、単位未満を切り捨てています。以下同じです。

(注4) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

(注5) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(1) 立地

本物件は東京メトロ東西線「浦安」駅から徒歩5分の場所に位置する、主に社会人層をターゲットとした単身者向けの新築マンションです。「浦安」駅は、「大手町」駅まで東京メトロ東西線で約20～25分と都心への近接性に優れていることに加え、「浦安」駅周辺にはスーパーマーケットやドラッグストア、飲食店等が数多く立ち並ぶことから生活利便性も高く、都心部へ通勤する単身者や法人からの安定的なニーズが見込まれるマーケットです。

(2) 建物設備

本物件は鉄筋コンクリート造6階建てで、共用部・専有部ともに機能性に富んだ設備を備えているなど、入居者が快適に暮らせる物件となっています。

なお、本件及びその他取得予定資産(注)取得により、本投資法人の総資産規模は、191棟、2,244億円(取得価格ベース)、総戸数12,857戸となる見込みです。

(注) 2019年4月11日発表の取得予定資産1棟及び2019年5月31日発表の取得予定資産1棟を含んでおり、当該取得予定資産はそれぞれ2019年9月頃及び2019年10月29日取得を予定しております。

II. 取得予定資産の内容

◇ 物件の概要			
取得予定資産の種別	不動産		
所在地(注1)	(住居表示) 千葉県浦安市当代島1丁目(以下未定) (地番) 千葉県浦安市当代島1丁目1391番3、1391番4		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	513.67㎡	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)	1,250.54㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造	地上6階建
タイプ別賃貸可能戸数	47戸(1K:47戸)		
建築主	株式会社ウラタ	設計会社	株式会社ガイ・プランニング
施工会社	株式会社ウラタ	確認検査機関	株式会社都市居住評価センター
PM会社(予定)	清水総合開発株式会社		
マスターリース会社(予定)	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別(予定)	パス・スルー型
◇ 賃貸借の概況(注4)		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注8)	
テナント総数(注5)	1	調査会社	株式会社ERIソリューション
賃貸可能面積(注6)	997.74㎡	報告書日付	2019年6月13日
賃貸面積	—	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	3,852千円	短期修繕費(1年以内計)	—
敷金・保証金等	—	長期修繕費(2~12年計)	14,250千円
稼働率	—	地震PML(予想最大損失率)	6.5%
特記事項: 本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。			
担保設定予定の有無: 無し			

(注1) 「所在地」「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又はエンジニアリング・レポートに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) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の2019年6月1日時点における鑑定評価等の想定数値及び情報を記載しています。

(注5) 「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る予定の場合、テナント総数を「1」として記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、2019年6月28日時点の運用資産に係る建物の賃貸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借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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産の2019年6月1日時点における鑑定評価等の想定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。なお、取得先ではリーシング活動を予定しておらず、本投資法人において取得前にリーシング活動を開始することを予定しておりますが、浦安市内の新築マンションの需給環境等から竣工後の早期テナント確保が十分可能と見込んでおります。本資産運用会社の高いオペレーション力により、取得後早期の高稼働率を実現する計画です。

(注8) 「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。なお、地震PMLは、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より2019年6月に取得したものです。

III. 取得先の概要

取得予定資産の取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は本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」、並びに本資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。



(注) 本物件の現在の所有者は取得先である国内一般事業会社(以下「A社」といいます。)ではなく、別の国内一般事業会社(以下「B社」といいます。)です。なお、A社は、B社との売買契約において定められた所有権移転先を指定する権利を行使して、本投資法人を所有権移転先として指定しています。本投資法人による後記Ⅷ.記載の物件取得日における売買代金のA社に対する支払いと同時に、本物件の所有権がB社から本投資法人へ直接移転する予定です。また、本投資法人、A社及びB社は、当該所有権の直接移転に関し合意しています。本投資法人・本資産運用会社とA社及びB社との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。また、A社及びB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」、並びに本資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

IV. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・本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。

V. 媒介の概要

媒介予定者は国内宅地建物取引業者ですが、媒介予定者の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は本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」、並びに本資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

VI. 取得予定資金

自己資金又は借入金

VII. 決済方法等

本件取得については、売買実行時に全額決済を行います。

VIII. 取得の日程

- ・取得の決定及び取得契約締結 : 2019年6月28日
- ・取得代金支払い及び物件取得 : 2019年8月27日(但し、売買契約で定める前提条件の充足を確認することを物件取得の条件としています。)

IX. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

売買契約上、本投資法人が当該契約に定める債務を履行しないことにより契約が解除された場合、本投資法人は、違約金として、金8,000万円を速やかに支払うものとされています。なお、本投資法人は十分な自己資金を有しているため、財務及び分配金等に重大な悪影響を及ぼす可能性は低いと考えています。

X. 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人とのローテーションルール

取得予定資産は、西暦竣工年次が奇数であり、本投資法人が優先検討者となります。



XI. 今後の見通し

本件取得による2019年9月期(2019年4月1日～2019年9月30日)及び2020年3月期(2019年10月1日～2020年3月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

XII. 鑑定評価書の概要(注)

物件名称		グランカーサ浦安		
鑑定評価額		921,000,000 円		
鑑定評価機関の名称		大和不動産鑑定株式会社		
価格時点		2019年6月1日		
項目		内容	概要等	
収益価格	(千円)	921,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	945,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	47,243	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	45,585	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
	駐車場収入	(千円)	1,248	同一需給圏内に存する賃貸事例及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。 また、バイク置場収入について、同一需給圏内に存する賃貸事例等に基づき、対象不動産の想定される空室率を考慮のうえ、計上した。
	その他収入	(千円)	1,842	礼金等収入について、査定した入替率及び空室率に基づき設定した礼金等月数を適用して計上した。 更新料収入について、更新割合を賃室タイプに応じて査定し、計上した。
	空室等損失	(千円)	1,432	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
	貸倒損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円)	8,170	—	
	維持管理費	(千円)	1,653	予定の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該予定契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
	水道光熱費	(千円)	361	類似不動産の水道光熱費の水準を参考に査定し、計上した。
	修繕費	(千円)	1,260	ERに記載の修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準を参考に査定し、計上した。 また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	817	予定の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該予定契約額に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	933	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
	公租公課	(千円)	2,322	土地
建物他				計画建物の再調達価格に基づき、中長期観点から築後11年目の想定税額を査定し、計上した。



	損害保険料	(千円)	149	類似不動産の保険料の水準を参考に、計画建物の最調達価格の0.05%相当額と査定し、計上した。
	その他費用	(千円)	672	その他物件運営費用として運営収益の0.7%相当額を計上した。 また、予定契約に基づく更新時手数料を、更新割合等を考慮のうえ、計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	39,073	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	36	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを想定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
	(5) 資本的支出	(千円)	377	ER に記載の更新費に基づき、類似不動産の更新費の水準を参考に査定し、計上した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	38,732	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.1	—
	DCF 法による価格	(千円)	910,000	—
	割引率	(%)	3.9	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	(%)	4.3	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
	積算価格	(円)	1,020,000	—
	土地割合	(%)	66.2	—
	建物割合	(%)	33.8	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		無し		

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス: <http://www.jrhi.co.jp/>



(参考資料 ①) 取得予定資産の外観予定図



(参考資料 ②) 取得予定資産の位置図



(補足資料) 本件取得に伴うポートフォリオの概況について

<物件数等>

	本件取得前	本件取得予定資産	本件取得後	その他取得予定 資産取得後(注)
保有物件数	188 棟	1 棟	189 棟	191 棟
賃貸可能戸数	12,723 戸	47 戸	12,770 戸	12,857 戸
賃貸可能面積	511,417.41 m ²	997.74 m ²	512,415.15 m ²	515,445.73 m ²

(注) 2019年4月11日発表の取得予定資産1棟及び2019年5月31日発表の取得予定資産1棟を含んでおり、当該取得予定資産はそれぞれ2019年9月頃及び2019年10月29日の取得を予定しております。以下同じです。

<資産規模等>

	本件取得前	本件取得予定資産	本件取得後	その他取得予定 資産取得後
取得価格総額(注1)	2,208 億円	8 億円	2,217 億円	2,244 億円
鑑定評価額(注2)	2,607 億円	9 億円	2,616 億円	2,644 億円
NOI 利回り(注3)	5.7%	4.4%	5.7%	5.7%

(注1) 取得価格総額は、取得(予定)価格に基づき算出しています。

(注2) 鑑定評価額は、「本件取得前」は2019年3月期末時点の鑑定評価額、「本件取得予定資産」は2019年6月時点の鑑定評価額、「その他取得予定資産取得後」は2019年4月11日発表の取得予定資産1棟の2019年2月時点の鑑定評価額及び2019年5月31日発表の取得予定資産1棟の2019年5月時点の鑑定評価額を「本件取得後」の鑑定評価額に加算したものです。

(注3) NOI 利回りは $\text{NOI} \div \text{取得(予定)価格}$ です。なお NOI は、「本件取得前」は2018年9月期実績と2019年3月期実績の合計額、「本件取得予定資産」は2019年6月時点鑑定 NOI 額、「その他取得予定資産取得後」は2019年4月11日発表の取得予定資産1棟の2019年2月時点の鑑定 NOI 及び2019年5月31日発表の取得予定資産1棟の2019年5月時点の鑑定 NOI を「本件取得後」の NOI に加算したものです。

<タイプ別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース)>

	本件取得前	本件取得予定資産	本件取得後	その他取得予定 資産取得後
ワンルーム	1,395 億円 (63.2%)	8 億円 (100.0%)	1,404 億円 (63.3%)	1,431 億円 (63.8%)
ファミリー	813 億円 (36.8%)	—	813 億円 (36.7%)	813 億円 (36.2%)

<地域別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース)>

	本件取得前	本件取得予定資産	本件取得後	その他取得予定 資産取得後
東京都 23 区	917 億円 (41.5%)	—	917 億円 (41.4%)	932 億円 (41.5%)
3大都市圏	911 億円 (41.3%)	8 億円 (100.0%)	920 億円 (41.5%)	932 億円 (41.5%)
政令指定都市等	380 億円 (17.2%)	—	380 億円 (17.1%)	380 億円 (16.9%)