



2019年5月31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「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9月竣工予定であり、本年10月29日の取得(注1)を予定しています。資産運用会社は、取得予定資産の収益性及び東京都23区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5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)) |
|--------------|-------------------|---------------|-------------------------------|---|---|
| グランカーサ本駒込 | 東京23区 (東京都文京区) | ワンルーム | 1,500,000 | 1,540,000 | 40,000 (97.4%) |

(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

本物件が立地する文京区は、東京大学をはじめとする多くの教育機関が所在し、国・私立中学校への進学率が45.3%と東京23区の中で一番高いというデータ(注1)が示す通り、教育環境の充実度が高い区として知られるなど、「文(ふみ)の京(みやこ)」として「文化の香り高いまち」をめざして発展してきました。本物件の周辺には、約100万冊を所蔵する東洋文庫ミュージアム(徒歩7分)や森鷗外記念館(徒歩16分)等の文化施設のほか、特別名勝に指定されている六義園(徒歩6分)等があり、文化・自然を身近に感じることの出来る落ち着いた住環境です。一方で、文京区は新築分譲・貸家供給面積が東京23区の中で千代田区に次いで2番目に少なく(注2)、新築住宅の希少性が高いエリアです。

本物件は1LDK 主体であり、単身者やDINKSが主なターゲット層ですが、東京メトロ南北線「本駒込」駅徒歩7分、JR山手線「駒込」駅徒歩10分、都営三田線「千石」駅徒歩10分と3駅3路線の利用で都心へのアクセスが



よく、徒歩 10 分圏内にはスーパーマーケットや商業施設、公共・医療施設などがそろい、通勤や日常生活において利便性の高い立地に位置しています。

(注 1) 東京都教育委員会「平成 30 年度公立学校統計調査報告書」掲載データより計算

(注 2) 国土交通省「平成 30 年建築着工統計調査」掲載データより計算

(2) 建物設備

本物件は鉄筋コンクリート造 15 階建の分譲用新築物件で、4 階以上は 1 フloor 2 住戸の専用の EV ホールがあるなどセキュリティが充実し、機能性やデザイン性を重視した設備・仕様となっています。

なお、本件取得により、本投資法人の総資産規模は、190 棟、2,235 億円（取得価格ベース、総戸数 12,810 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 棟を含んでおり、当該取得予定資産は 2019 年 9 月頃取得を予定しております。

II. 取得予定資産の内容

O-4-156 グランカーサ本駒込

| ◇ 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)東京都文京区本駒込三丁目(以下未定) (地 番)東京都文京区本駒込三丁目 230 番 4 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域(注2) | 商業地域 第1種中高層住居専用地域 |
| | 面積(注1) | 240.69㎡ | 容積率/建ぺい率(注3) | 600%/80% 300%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途(注1) | 共同住宅 |
| | 延床面積(注1) | 1,748.33㎡ | 建築時期(注1) | 2019年9月竣工予定 |
| | 構造・階数(注1) | 鉄筋コンクリート造 | 地上 15 階建地下 1 階建 | |
| タイプ別賃貸可能戸数 | 30 戸(1LDK:16 戸、2LDK:14 戸) | | | |
| PM 会社(予定) | 株式会社長谷工ライブネット(予定) | | | |
| 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) | 1,358.68㎡ | 報告書日付 | 2019年5月23日 | |
| 賃貸面積 | — | 緊急修繕費 | — | |
| 月額賃料(注7) | 6,305千円 | 短期修繕費(1年以内計) | 30千円 | |
| 敷金・保証金等 | — | 長期修繕費(2~12年計) | 16,970千円 | |
| 稼働率 | — | 地震 PML(予想最大損失率) | 4.5% | |
| 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及びエンジニアリング・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 5 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 5 月 31 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 5 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、買主側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、文京区内の新築マンションの需給環境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。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5月に取得したものです。

III. 取得予定資産の建築主、建物設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算書に関する調査機関

| 物件名称 | 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 |
|-----------|-------------------|----------------------|---------|--------------------|-----------|
| グランカーサ本駒込 | 株式会社日本ハウスホールディングス | 有限会社デン設計 一級建築士事務所 | 株式会社ウラタ | ハウスプラス確認 検査株式会社 | (注) |

(注) 取得予定資産は、いずれも2007年6月に施行された改正建築基準法に基づき、指定構造計算適合性判定機関により構造計算適合性判定の通知を受けているため、第三者専門機関による構造計算書に関する追加的な調査は実施しておりません。

IV. 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・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。

V. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、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。

VI. 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・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。

VII. 取得予定資金

自己資金又は借入金

VIII. 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。



IX. 取得の日程

- ・取得の決定及び取得契約締結：2019年5月31日
- ・取得代金支払い及び物件取得：2019年10月29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。）

X. 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月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、売買代金全額の10%相当額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。

XI. 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ンションルール

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。

XII. 今後の見通し

本件の取得予定日が2019年10月29日であることから、取得による2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）の運用状況の予想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。



XIII. 鑑定評価書の概要(注)

| 物件名称 | グランカーサ本駒込 | | | |
|-------------------------|-----------------|-----------|---|--|
| 鑑定評価額 | 1,540,000,000 円 | | | |
| 鑑定評価機関の名称 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | |
| 価格時点 | 2019年5月1日 | | | |
| 項目 | 内容 | | 概要等 | |
| 収益価格 | (千円) | 1,540,000 | — | |
| 直接還元法による価格 | (千円) | 1,570,000 | — | |
| (1) 総運営収益: (a)-(b) | (千円) | 75,665 | — | |
| (a) | 共益費込み貸室賃料収入 | (千円) | 74,477 | 対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。 |
| | 駐車場収入 | (千円) | 485 | 駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。また、バイク置場収入・駐輪場収入等については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上した。 |
| | その他収入 | (千円) | 3,879 | 個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上した。なお、その他の収入として計上すべき特段の収入はない。 |
| (b) | 空室等損失 | (千円) | 3,176 | 各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上した。なお、バイク置場収入・駐輪場収入等については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。 |
| | 貸倒損失 | (千円) | 0 | 借入者の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。 |
| (2) 総運営費用 | (千円) | 14,625 | | |
| 維持管理費用 | 維持管理費用 | (千円) | 3,800 | 清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上した。 |
| | 水道光熱費 | (千円) | 650 | 対象不動産と類似の建物の水道光熱費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して、共用部に係る水道光熱費を査定した。 |
| | 修繕費 | (千円) | 1,103 | 入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、類似不動産の水準等を考慮して計上した。 |
| | プロパティマネジメントフィー | (千円) | 1,295 | テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性性等を考慮して計上した。 |
| | テナント募集費用等 | (千円) | 2,956 | 新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び類似不動産の実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。 |
| | 公租公課 | (千円) | 4,206 | 平成30年度の評価額に基づき、小規模住宅であることによる特例措置を考慮して査定した。 建物再調達原価をもとに査定した(新築住宅の軽減措置は考慮しない)。 |
| | 損害保険料 | (千円) | 219 | 類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。 |
| | その他費用 | (千円) | 396 | インターネット使用料等をその他費用として計上した。 |
| (3) 運営純収益(NOI): (1)-(2) | (千円) | 61,040 | — | |
| (4) 一時金の運用益 | (千円) | 60 | 新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。 | |
| (5) 資本的支出 | (千円) | 1,423 | 建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似 | |



| | | | | |
|----------------------------|---------------------------|------|-----------|--|
| | | | | 不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。 |
| | (6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5) | (千円) | 59,677 | — |
| | (7) 還元利回り | (%) | 3.8 | 還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した(本文参照)。 |
| | DCF 法による価格 | (千円) | 1,500,000 | — |
| | 割引率 | (%) | 3.5 | — |
| | 最終還元利回り | (%) | 3.9 | — |
| | 積算価格 | (円) | 1,750,000 | — |
| | 土地割合 | (%) | 75.0 | — |
| | 建物割合 | (%) | 25.0 | — |
| 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 | | |

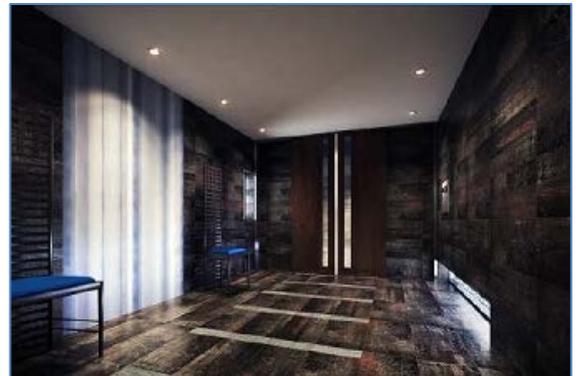
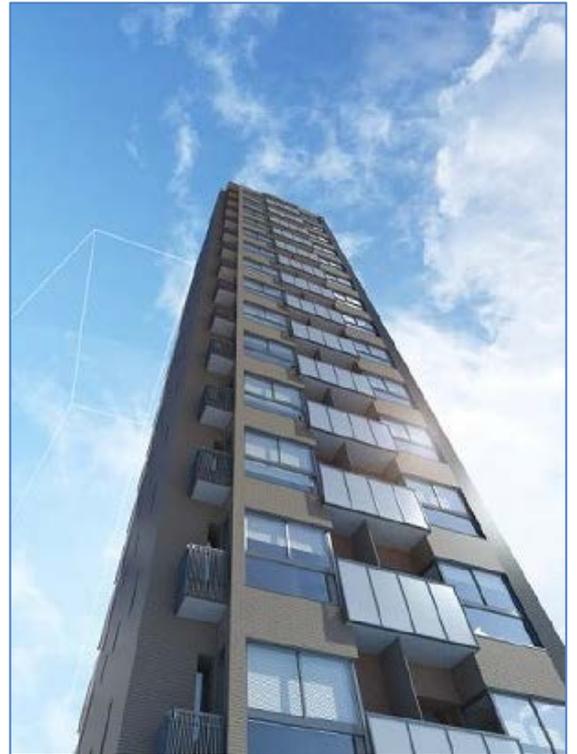
(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

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/>



(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(注1) | 取得予定資産 | 本件取得後 |
|----------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 保有物件数 | 189 棟 | 1 棟 | 190 棟 |
| 賃貸可能戸数 | 12,780 戸 | 30 戸 | 12,810 戸 |
| 賃貸可能面積 | 513,073.79 m ² | 1,358.68 m ² | 514,432.47 m ² |
| 平均築年 (注) | 15.16 年 | — | 15.16 年 |

(注1) 2019年4月11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2019年9月頃取得を予定しております。以下同じです。

(注2) 各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均することにより試算しています。なお、本日時点の築年数をそれぞれ使用しています。

< 資産規模等 >

| | 本件取得前 | 取得予定資産 | 本件取得後 |
|--------------------|----------|---------|----------|
| 取得(予定)価格総額 (注1) | 2,220 億円 | 15 億円 | 2,235 億円 |
| 簿価 (a) (注2) | 2,127 億円 | 15 億円 | 2,142 億円 |
| 鑑定評価額 (b) (注3) | 2,619 億円 | 15 億円 | 2,635 億円 |
| 比率 (a)÷(b)×100% | 81.2% | 97.4% | 81.3% |
| 1物件当たり資産規模 (注1) | 11.7 億円 | 15.0 億円 | 11.7 億円 |
| NOI 利回り (注4) | 5.7% | 4.1% | 5.7% |

(注1) 取得(予定)価格総額、1物件当たり資産規模はいずれも取得(予定)価格に基づき算出しています。

(注2) 簿価は、「本件取得前」は2019年3月期末の貸借対照表計上額及び2019年4月11日発表の取得予定資産の取得予定価格、「取得予定資産」は本物件の取得予定価格です。

(注3) 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及び2019年4月11日発表の取得予定資産の2019年2月時点の鑑定評価額、「取得予定資産」は2019年5月時点の鑑定評価額です。

(注4) NOI利回りはNOI÷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月期実績の合計額及び2019年4月11日発表の取得予定資産の2019年2月時点の鑑定NOI、「取得予定資産」は2019年5月時点鑑定NOI額です。

< 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 | 取得予定資産 | 本件取得後 |
|-------|------------------|----------------|------------------|
| ワンルーム | 1,407 億円 (63.4%) | 15 億円 (100.0%) | 1,422 億円 (63.6%) |
| ファミリー | 813 億円 (36.6%) | — | 813 億円 (36.4%) |

< 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 | 取得予定資産 | 本件取得後 |
|----------|----------------|----------------|----------------|
| 東京都 23 区 | 917 億円 (41.3%) | 15 億円 (100.0%) | 932 億円 (41.7%) |
| 3大都市圏 | 923 億円 (41.6%) | — | 923 億円 (41.3%) |
| 政令指定都市等 | 380 億円 (17.1%) | — | 380 億円 (17.0%) |