

2019年9月20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(ASレジデンス千代田、(仮称)千石4丁目PJ)

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

本資産運用会社は、取得予定資産の収益性及び所在するエリア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 | 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 8月及び9月) (B) (千円) | 取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) (A)/(B)) |
|---------------------|--------------------|---------------|-------------------------------|---|--|
| ASレジデンス 千代田(注1) | 3大都市圏 (愛知県名古屋市) | ワンルーム | 959,000 | 961,000 | 2,000 (99.8%) |
| (仮称)千石4丁目 PJ(注2) | 東京都23区 (東京都文京区) | ファミリー | 1,480,000 | 1,510,000 | 30,000 (98.0%) |
| 合計 | | | 2,439,000 | 2,471,000 | 32,000 (98.7%) |

(注1) 物件名称は2019年11月1日付で「グランカーサ千代田」に変更する予定です。

(注2) 2019年12月竣工予定であり、2020年4月10日の取得を予定しています。物件名称は「グランカーサ文京千石」とする予定です。

(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) 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. ASレジデンス千代田

物件の特性

本物件は名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅から徒歩6分の場所に位置する、主に社会人層をターゲットとした鉄筋コンクリート造13階建の単身者向けマンションです。名古屋市の商業集積地である栄地区へ徒歩圏にあり、生活利便性が高く、名古屋市内中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物件です。

2. (仮称)千石4丁目PJ

物件の特性



本物件は、徒歩4分の都営三田線「千石」駅より「大手町」駅へ直通10分、また徒歩12分のJR山手線「巣鴨」駅より主要ターミナル駅へダイレクトにアクセスと、2駅2路線の利用により、都心主要スポットへのアクセスが良い立地に位置する、当初は分譲用として開発された鉄筋コンクリート造10階建の新築物件です。単身者、DINKS、ファミリー等の幅広いニーズが見込まれ、また本物件が位置する文京区は、多数の大学、教育施設や歴史的文化的施設が存する選好性の高い住宅地域です。

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、194棟、2,293億円(取得価格ベース)、総戸数13,013戸となる見込みです。

(注) 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2019年10月29日の取得を予定しております。

II. 取得予定資産の内容

1. ASレジデンス千代田

| ◇ 物件の概要 | | | |
|---|----------------------------|--------------------------|----------------|
| 取得予定資産の種別 | 信託受益権 | 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 所在地(注1) | (住居表示) 愛知県名古屋市中区千代田2丁目2-27 | | |
| | (地番) 愛知県名古屋市中区千代田2丁目208番2 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域(注2) |
| | 敷地面積(注1) | 383.87㎡ | 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) | 2,401.41㎡ | 建築時期(注1) |
| | 構造・階数(注1) | 鉄筋コンクリート造 | 地上13階建 |
| タイプ別賃貸可能戸数 | 72戸(1K:72戸) | | |
| 建築主 | 合同会社ASNファースト | 設計会社 | 株式会社未来設計社 |
| 施工会社 | 株式会社鴻池組 名古屋支店 | 確認検査機関 | 株式会社確認サービス |
| PM会社(予定) | 株式会社長谷工ライブネット | | |
| 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) | 1,796.88㎡ | 報告書日付 | 2019年9月6日 |
| 賃貸面積 | 1,796.88㎡ | 緊急修繕費 | — |
| 月額賃料(注7) | 4,611千円 | 短期修繕費(1年以内計) | — |
| 敷金・保証金等 | 2,942千円 | 長期修繕費(2~12年計) | 26,250千円 |
| 稼働率 | 100% | 地震PML(予想最大損失率) | 6.5% |
| 特記事項: エンジニアリング・レポート等において複数の指摘事項がありますが、売主の責任と費用負担にて是正することについて、売主との間で合意しています。 | | | |
| 担保設定予定の有無: 無し | | | |

2. (仮称)千石4丁目PJ

| ◇ 物件の概要 | | | |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 取得予定資産の種別 | 不動産 | 信託受託者(予定) | — |
| 所在地(注1) | (住居表示) 東京都文京区千石4丁目(以下未定) | | |
| | (地番) 東京都文京区千石4丁目94番11 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域(注2) |
| | 敷地面積(注1) | 357.49㎡ | 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) | 1,534.27㎡ | 建築時期(注1) |
| | 構造・階数(注1) | 鉄筋コンクリート造・鉄骨造 | 地上10階地下1階建 |
| タイプ別賃貸可能戸数 | 31戸(1LDK:10戸、2LDK:20戸、店舗1戸) | | |
| 建築主 | 株式会社プリス | 設計会社 | 株式会社ねお設計 |
| 施工会社 | 柏木建設株式会社 | 確認検査機関 | 株式会社J建築検査センター |
| PM会社(予定) | 株式会社長谷工ライブネット | | |
| 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) | 1,333.39㎡ | 報告書日付 | 2019年9月2日 |
| 賃貸面積 | — | 緊急修繕費 | — |
| 月額賃料(注7) | 5,945千円 | 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) | 12,430千円 |
| 稼働率 | — | 地震PML(予想最大損失率) | 5.5% |
| 特記事項:対象敷地の南東側道路は、都市計画道路(環状4号線・計画幅員25m)に該当し、優先整備路線(都-19)に指定されています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、事業決定されれば、本件敷地南東側の一部(店舗の一部及び駐車場等)が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。 | | | |
| 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。

(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9月1日時点における鑑定評価等の想定数値及び2019年8月末時点におけるレントロール等の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9月時点の運用資産に係る建物の賃貸が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9月1日時点における鑑定評価等の想定数値及び2019年8月末時点におけるレントロール等の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、取得時点においては上記想定数値の前提となる稼働率に達していない可能性があります。

(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7月及び8月に取得したものです。

III. 取得先の概要

1. ASレジデンス千代田

取得予定資産の取得先は国内法人ですが、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。

2. (仮称)千石4丁目PJ

取得予定資産の取得先は国内法人ですが、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。

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

媒介はございません。



VI. 取得予定資金

自己資金又は借入金

VII. 決済方法等

1. ASレジデンス千代田

本件取得については、売買実行時に全額決済を行います。

2. (仮称)千石4丁目PJ

本件取得については、取得契約締結時に手付金として売買代金(消費税・地方消費税込)の10%相当額を支払い、売買実行時に残額決済を行います。

VIII. 取得の日程

1. ASレジデンス千代田

- ・取得の決定及び取得契約締結 : 2019年9月20日
- ・取得代金支払い及び物件取得 : 2019年9月27日

2. (仮称)千石4丁目PJ

- ・取得の決定及び取得契約締結
並びに手付金の支払い : 2019年9月20日
- ・取得代金支払い及び物件取得 : 2020年4月10日

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((仮称)千石4丁目PJ)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20%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。

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

| 物件名称 | | ASレジデンス千代田 | |
|---------------------------|------|---------------|---|
| 鑑定評価額 | | 961,000,000 円 | |
| 鑑定評価機関の名称 | | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | | 2019年8月1日 | |
| 項目 | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | (千円) | 916,000 | — |
| 直接還元法による価格 | (千円) | 979,000 | — |
| (1) 総運営収益: (a)-(b) | (千円) | 56,961 | — |
| (a) | | | |
| 共益費込み貸室賃料収入 | (千円) | 56,429 | 貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定) |
| 駐車場収入 | (千円) | 1,500 | 対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定) |
| その他収入 | (千円) | 742 | その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入 |
| (b) | | | |
| 空室等損失 | (千円) | 1,710 | 各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分 |
| 貸倒損失 | (千円) | 0 | 各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分 |
| (2) 総運営費用 | (千円) | 12,276 | — |
| | | | |
| 維持管理費 | (千円) | 1,704 | 建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用 |
| 水道光熱費 | (千円) | 1,078 | 対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用 |
| 修繕費 | (千円) | 2,189 | 対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用 |
| プロパティマネジメントフィー | (千円) | 1,294 | 対象不動産の管理業務に係る経費 |
| テナント募集費用等 | (千円) | 1,207 | 新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等 |
| 公租公課 | (千円) | 3,602 | 固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物) |
| 損害保険料 | (千円) | 116 | 対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金 |
| その他費用 | (千円) | 1,082 | その他支払地代、道路占用使用料等の費用 |
| (3) 運営純収益(NOI): (1)-(2) | (千円) | 44,684 | — |
| (4) 一時金の運用益 | (千円) | 42 | 預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算 |
| (5) 資本的支出 | (千円) | 1,662 | 対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出 |
| (6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5) | (千円) | 43,065 | — |
| (7) 還元利回り | (%) | 4.4 | 還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。 |
| DCF 法による価格 | (千円) | 953,000 | — |
| 割引率 | (%) | 4.5 | 割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定した。 |



| | | | | |
|----------------------------|---------|-----|---------|--|
| | 最終還元利回り | (%) | 4.6 | 最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定した。 |
| | 積算価格 | (円) | 870,000 | — |
| | 土地割合 | (%) | 60.0 | — |
| | 建物割合 | (%) | 40.0 | — |
| 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 | |

| | |
|-----------|----------------|
| 物件名称 | (仮称)千石4丁目PJ |
| 鑑定評価額 | 1,510,000,000円 |
| 鑑定評価機関の名称 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2019年9月1日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-------------------------|----------------|---|
| 収益価格 | (千円) 1,510,000 | — |
| 直接還元法による価格 | (千円) 1,540,000 | — |
| (1) 総運営収益: (a)-(b) | (千円) 72,720 | — |
| (a) | | |
| 共益費込み貸室賃料収入 | (千円) 71,343 | 貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定) |
| 駐車場収入 | (千円) 948 | 対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定) |
| その他収入 | (千円) 3,178 | その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入 |
| (b) | | |
| 空室等損失 | (千円) 2,749 | 各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分 |
| 貸倒損失 | (千円) 0 | 各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分 |
| (2) 総運営費用 | (千円) 13,253 | — |
| 維持管理費 | (千円) 3,678 | 建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用 |
| 水道光熱費 | (千円) 480 | 対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用 |
| 修繕費 | (千円) 1,102 | 対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用 |
| プロパティマネジメントフィー | (千円) 1,043 | 対象不動産の管理業務に係る経費 |
| テナント募集費用等 | (千円) 1,462 | 新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等 |
| 公租公課 | (千円) 4,354 | 固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物) |
| 損害保険料 | (千円) 114 | 対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金 |
| その他費用 | (千円) 1,018 | その他支払地代、道路占用使用料等の費用 |
| (3) 運営純収益(NOI): (1)-(2) | (千円) 59,467 | — |
| (4) 一時金の運用益 | (千円) 88 | 預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算 |
| (5) 資本的支出 | (千円) 1,140 | 対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出 |



| | | | | |
|--|----------------------------|-------------------|-----------|---|
| | (6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5) | (千円) | 58,416 | — |
| | (7) 還元利回り | (%) | 3.8 | 還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。 |
| | DCF 法による価格 | (千円) | 1,500,000 | — |
| | 割引率 | (%) | 3.9 | 割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定した。 |
| | 最終還元利回り | (%) | 4.0 | 最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定した。 |
| | 積算価格 | (円) | 1,370,000 | — |
| | 土地割合 | (%) | 70.1 | — |
| | 建物割合 | (%) | 29.9 | — |
| | 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 | 本件は未竣工建物等鑑定評価である。 | | |

以上

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

(参考資料 ①) 取得予定資産の外観写真

1. ASレジデンス千代田



2. (仮称)千石4丁目PJ

建設工事中の為、外観写真はありません。

(参考資料 ②) 取得予定資産の位置図

1. ASレジデンス千代田





2. (仮称)千石4丁目PJ



(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>

| | 本日現在保有物件 (a) | 本件取得予定資産 (b) | その他取得予定 資産(注)(c) | (a) + (b) + (c) |
|--------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 保有物件数 | 191 棟 | 2 棟 | 1 棟 | 194 棟 |
| 賃貸可能戸数 | 12,880 戸 | 103 戸 | 30 戸 | 13,013 戸 |
| 賃貸可能面積 | 517,922.49 m ² | 3,130.27 m ² | 1,374.20 m ² | 522,426.96 m ² |

(注) 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2019年10月29日取得を予定しております。以下同じです。

<資産規模等>

| | 本日現在保有物件 (a) | 本件取得予定資産 (b) | その他取得予定 資産(注)(c) | (a) + (b) + (c) |
|------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| 取得価格総額(注1) | 2,254 億円 | 24 億円 | 15 億円 | 2,293 億円 |
| 鑑定評価額(注2) | 2,654 億円 | 24 億円 | 15 億円 | 2,694 億円 |
| NOI利回り(注3) | 5.7% | 4.3% | 4.1% | 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、「(a)」は2019年3月期末時点の鑑定評価額、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、2019年6月28日発表の取得予定資産1棟の2019年6月時点の鑑定評価額及び2019年7月18日発表の取得予定資産1棟の2019年7月時点の鑑定評価額を合計したもの、「(b)」は2019年8月及び9月時点の鑑定評価額、「(c)」は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です。

(注3) NOI利回りはNOI÷取得(予定)価格です。なおNOIは、「(a)」は2018年9月期実績と2019年3月期実績の合計額、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額、2019年6月28日発表の取得予定資産1棟の2019年6月時点の鑑定NOI額及び2019年7月18日発表の取得予定資産1棟の2019年7月時点の鑑定NOI額を合計したもの、「(b)」は2019年8月及び9月時点鑑定NOI額、「(c)」は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)>

| | 本日現在保有物件 (a) | 本件取得予定資産 (b) | その他取得予定 資産(注)(c) | (a) + (b) + (c) |
|-------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| ワンルーム | 1,416 億円(62.8%) | 9 億円 | 15 億円 | 1,440 億円(62.8%) |
| ファミリー | 837 億円(37.2%) | 14 億円 | — | 852 億円(37.2%) |

<地域別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース)>

| | 本日現在保有物件 (a) | 本件取得予定資産 (b) | その他取得予定 資産(注)(c) | (a) + (b) + (c) |
|---------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| 東京都23区 | 917 億円(40.7%) | 14 億円 | 15 億円 | 946 億円(41.3%) |
| 3大都市圏 | 957 億円(42.5%) | 9 億円 | — | 966 億円(42.1%) |
| 政令指定都市等 | 380 億円(16.9%) | — | — | 380 億円(16.6%) |