

2019年7月18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7月末竣工予定であり、本年8月30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都心へのアクセスに優れた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7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 北浦和	3大都市圏 (埼玉県さいたま市)	ファミリー	2,490,000	2,590,000	100,000 (96.1%)

(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 JR 京浜東北線「北浦和」駅から徒歩 6 分の場所に位置する、ファミリー層をターゲットとした新築マンションです。「北浦和」駅は、「池袋」駅まで 30 分以内、また「東京」駅までは約 40 分と都心ターミナル駅へのアクセスに優れていることに加え、「北浦和」駅周辺にはクイーンズ伊勢丹やマルエツなどのスーパーマーケットが、また同駅から本物件までの間には平和通り商店街があり、生活利便性が高く安定的な居住ニーズが見込まれるエリアです。

同駅東側には埼玉県立浦和高等学校やさいたま市立浦和中学校・高等学校、浦和ルーテル学院小学校・中学校・高等学校が立地し、また、それらの生徒向けの学習塾なども多く立地します。同駅西口からは国立埼玉大行のバスが発着するなど、浦和エリアは文教都市として住宅地需要が高く、「北浦和」駅周辺も近年高層マンションが相次いで建設されています。



(2) 建物設備

本物件は分譲用に開発された鉄筋コンクリート造 6 階建の2LDK+S~4LDK タイプのファミリー用マンションで、共用部には防災用の備蓄倉庫を配置、また専有部にはウオークインクローゼットやマルチストレージ(納戸)、食器洗浄機、リビング・ダイニングには TES 温水式床暖房を設置するなど、使いやすく機能美のある充実した設備を備えており、また 1 階の住戸には専用庭があるなど、入居者が快適に暮らせるクオリティの高い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、192 棟、2,269 億円(取得価格ベース)、総戸数 12,910 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、2019 年5月 31 日発表の取得予定資産 1 棟及び 2019 年6月 28 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8月 1 日、2019 年 10 月 29 日及び 2019 年8月 27 日の取得を予定しております。

また、本投資法人では、2019 年 5 月 21 日付公表資料「第 26 期(2019 年3月期)決算説明会資料」に記載の通り、ポートフォリオの質の向上を最優先課題として保有物件の 10%~15%程度の入替えに取り組んでいます。第1弾として、2019 年 4 月 11 日付で 10 物件の譲渡及び1物件の取得を決定し、その後2物件の取得を決定しておりましたが、下図の通り、本件取得により上記 10 物件譲渡に見合う資産規模の新規物件取得は充足される予定です。

	譲渡物件(10 物件) (2019 年4月 11 日公表)	取得予定物件(4物件) (2019 年4月 11 日、5月 31 日、 6月 28 日、7月 18 日公表)
物件名	willDo 礎町 (新潟市) willDo 笹口 (新潟市) アークハイム新潟 (新潟市) ジョアンナマンション (前橋市) ジョイフル狭山 (狭山市) ルミエール八王子 (八王子市) willDo 本千葉 (千葉市) メゾンフローラ (神戸市) willDo 天満橋 (大阪市) willDo 堺筋本町 (大阪市)	セレニテ梅田ルフレ (大阪市) グランカーサ本駒込 (文京区) グランカーサ浦安 (浦安市) グランカーサ北浦和 (さいたま市)
譲渡若しくは取得予定日	2019 年4月 25 日	2019 年8月 1 日、10 月 29 日、 8月 27 日、8月 30 日
譲渡若しくは取得価格合計	4,500 百万円	6,024 百万円
鑑定評価額合計(注 1)	4,065 百万円	6,271 百万円
NOI 合計(注 2)	272 百万円	262 百万円
平均築年数(注 3)	24.2 年	新築物件
譲渡損益合計(注 4)	130 百万円	

(注1) 鑑定評価額は、譲渡物件については 2018 年9月末時点の鑑定評価額、取得物件については各物件ともに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による金額です。

(注2) NOI は、譲渡物件については 2018 年9月期及び 2019 年3月期の実績値合計、取得物件については鑑定想定 NOI です。

(注3) 譲渡物件の築年数は、2019 年4月 11 日時点の築年数です。

(注4) 譲渡損益は、譲渡価格及び固定資産税と都市計画税の精算見込額から 2019 年4月 25 日時点見込帳簿価額及び譲渡諸経費を控除して試算しています。

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) 埼玉県さいたま市浦和区北浦和三丁目(以下未定) (地番) 埼玉県さいたま市浦和区北浦和三丁目 111 番 1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	1,954.74㎡	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)	4,452.36㎡	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	53戸(2LDK+S:1戸、3LDK:48戸、4LDK:4戸)		
建築主	東急不動産株式会社	設計会社	株式会社ソシアルアーキ建築事務所
施工会社	株式会社イチケン東京支店	確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
PM会社(予定)	東急住宅リース株式会社		
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)	3,850.96㎡	報告書日付	2019年7月11日
賃貸面積	—	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	10,756千円	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)	43,850千円
稼働率	—	地震PML(予想最大損失率)	8.0%
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7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7月18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7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、さいたま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7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

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7月18日
- ・取得代金支払い及び物件取得：2019年8月30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。

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	グランカーサ北浦和
鑑定評価額	2,590,000,000 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7月1日



項目	内容		概要等		
収益価格	(千円)	2,590,000	—		
直接還元法による価格	(千円)	2,620,000	—		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	133,296	—		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	129,079	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)	5,832	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。	
	その他収入	(千円)	4,130	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、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。	
	(b)	空室等損失	(千円)	5,746	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)	23,479	—		
	維持管理費	(千円)	3,192	類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上した。	
	水道光熱費	(千円)	1,387	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)	4,520	ERの長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、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)	1,937	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定し、計上した。	
	テナント募集費用等	(千円)	3,229	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	土地	(千円)	8,364	2019年度課税台帳に基づき、小規模住宅用地の減免、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し、計上した。
		建物他			計画建物の再調達価格に基づき、中長期観点から課税10年目の想定税額を査定し、計上した。
	損害保険料	(千円)	293	類似不動産の保険料の水準を参考に、計画建物の再調達価格の0.03%相当額と査定し、計上した。	
その他費用	(千円)	555	維持管理費、その他雑費等の予備費について、賃貸可能面積当り月額40円/坪と査定し、計上した。		
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	109,816	—		
(4) 一時金の運用益	(千円)	103	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査定し、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)	2,454	ERの長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上した。		
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	107,465	—		
(7) 還元利回り	(%)	4.1	—		
DCF法による価格	(千円)	2,570,000	—		
割引率	(%)	3.8	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)	3,330,000	—		
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



取得予定資産のエントランス予定図





(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	188 棟	1 棟	3 棟	192 棟
賃貸可能戸数	12,723 戸	53 戸	134 戸	12,910 戸
賃貸可能面積	511,417.41 m ²	3,850.96 m ²	4,028.32 m ²	519,296.69 m ²

(注) 2019年4月11日発表の取得予定資産1棟、2019年5月31日発表の取得予定資産1棟及び2019年6月28日発表の取得予定資産1棟を指しており、当該取得予定資産はそれぞれ2019年8月1日、2019年10月29日及び2019年8月27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)	2,208 億円	24 億円	35 億円	2,269 億円
鑑定評価額 (注2)	2,607 億円	25 億円	36 億円	2,670 億円
NOI 利回り (注3)	5.7%	4.4%	4.3%	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、「(b)」は2019年7月時点の鑑定評価額、「(c)」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、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及び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を合計したものです。

(注3) NOI 利回りは $NOI \div$ 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、「(b)」は2019年7月時点鑑定 NOI 額、「(c)」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、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 及び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 を合計したものです。

<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	1,395 億円 (63.2%)	—	35 億円	1,431 億円 (63.1%)
ファミリー	813 億円 (36.8%)	24 億円	—	837 億円 (36.9%)

<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 (41.5%)	—	15 億円	932 億円 (41.1%)
3大都市圏	911 億円 (41.3%)	24 億円	20 億円	957 億円 (42.2%)
政令指定都市等	380 億円 (17.2%)	—	—	380 億円 (16.7%)