

平成27年11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
東京都港区新橋六丁目16番12号
代表者名 執行役員 トシヤ・クロダ
(コード番号:8986)
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先 執行役員経営管理部長 中村 修次
Tel. 03-5425-5600

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株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「資産運用会社」といいます。)は、本日開催の投資委員会及び取締役会において、下記のとおり、2物件の新規取得(以下「本件取得」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

記

I. 外部成長の基本方針

本投資法人は、中長期的に安定した利益配分を実現するため、①東京都23区を中心とした首都圏での新規物件取得(原則1物件取得価格10億円以上)及び首都圏以外の地域トップクラスの大型物件取得(原則1物件取得価格10億円以上)と、②運用効率向上を目的とした、主に首都圏以外の築年数を比較的経た小型物件(特に1物件売却価格5億円以下)等の売却により、『資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上』を目指しています。

II. 本件取得の理由

資産運用会社は、取得予定資産の立地、商品性、収益性等を総合的に勘案し、上記基本方針①に合致するため、本件取得を決定しました。

なお、本件取得資金は、上記基本方針②に基づいて平成27年9月に実施した保有6物件の売却(詳細は、平成27年9月15日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご覧ください。)代金約16億円を含む自己資金を充当いたします。

本件取得により、本投資法人の資産規模は、195物件、2,115億円(取得(予定)価格ベース)、総賃貸可能戸数12,698戸となる見込みです。

<取得予定資産>

物件番号	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 (平成27年11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))
O-4-145	グランカーサ 三ノ輪 (注1)	東京都23区 (東京都台東区)	ワンルーム	850,000	873,000	23,000
O-1-146	グランカーサ 永山公園通 (注2)	政令指定都市等 (北海道札幌市)	ワンルーム	1,002,000	1,010,000	8,000
合計				1,852,000	1,883,000	31,000

- (注1) 本物件は平成27年9月竣工の新築物件であり、本投資法人は本物件の取得に際し、本物件の名称を「グランカーサ三ノ輪」とする予定です。
 (注2) 本物件の現在の名称は「g'hills イースト・ウエスト」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、本物件の名称を「グランカーサ永山公園通」に変更する予定です。
 (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。

Ⅲ. 取得予定資産の内容

① O-4-145 グランカーサ三ノ輪

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	850,000千円
信託受託者	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩4分に位置する、鉄筋コンクリート造 15 階建の単身者・DINKS 向けの新築マンションです(平成27年9月竣工)。最寄駅から「東京」駅まで約10分、「大手町」駅まで約16分とビジネスエリアへのアクセスに優れており、都心へ通勤する社会人層の重要が見込めます。付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック、郵便局等があり、日常生活における利便性も良好です。充実した専有部の設備・仕様と24時間セキュリティシステム等を備えたハイグレードマンションです。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)東京都台東区下谷三丁目20番19号 (地番)東京都台東区下谷三丁目9番3、9番17、9番22		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	201.03㎡	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)	1,418.80㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根 15階建	平成27年9月15日
タイプ別賃貸可能戸数	28戸(1LDK:22戸、2LDK:6戸)		
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9)	
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)	1,241.22㎡	報告書日付	平成27年11月2日
賃貸面積	—	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	—(注12)	短期修繕費(1年以内計)	40千円
敷金・保証金等	—	長期修繕費(2~12年計)	14,240千円
稼働率(戸数ベース)	—	地震PML(予想最大損失率)	6.3%
稼働率(面積ベース)(注8)	—(注13)		
特記事項:本物件の南東道路は、昭和21年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.8m後退する予定です。			
担保設定予定の有無:無			

② O-1-146 グランカーサ永山公園通

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	1,002,000千円
信託受託者	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
本物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅及びJR函館本線「苗穂」駅のいずれからも徒歩10分に位置する鉄筋コンクリート造 12 階建の単身者・DINKS 向けのマンションです。創成川東エリアの住宅地に位置し、周辺環境が良いことに加え、大型ショッピングセンターの「アリオ札幌」、複合商業施設である「サッポロファクトリー」等の商業施設が近く、札幌市内の主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であることから、単身者やDINKSを中心に幅広い需要が見込まれます。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)札幌市中央区北一条東九丁目13番地4(住居表示未実施地区) (地番)札幌市中央区北一条東九丁目13番4、13番17、13番21、13番22、13番23		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	1,346.65㎡	容積率/建ぺい率(注3)
建物(注11)	所有形態	所有権	用途(注1)
	延床面積(注1)	①2,645.03㎡ ②1,957.65㎡	建築時期(注1)
			①平成19年2月5日 ②平成19年1月10日

	構造・階数(注1)	①RC 陸屋根 12 階建、②RC 陸屋根 10 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	92 戸(1LDK:62 戸、2LDK:30 戸)		
PM 会社(予定)	株式会社タカラ		
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(注10)
◇ 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9)	
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)	3,921.77㎡	報告書日付	平成27年11月2日
賃貸面積	3,921.77㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	6,052千円	短期修繕費(1年以内計)	13,660千円
敷金・保証金等	5,129千円	長期修繕費(2~12年計)	68,340千円
稼働率(戸数ベース)	100.0%	地震 PML(予想最大損失率)	4.7%
稼働率(面積ベース)(注8)	100.0%		
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無:無			

- (注1) 「所在地(地番)」「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、取得予定資産の平成 27 年 10 月 31 日時点における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ている場合、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、平成 27 年 10 月 31 日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、管理入室、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、取得予定資産に係る平成 27 年 10 月 31 日時点における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。
- (注8) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「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平成 27 年9月に取得したものです。
- (注10) グランカーサ永山公園通は、本投資法人による取得後、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括賃貸される予定です。
- (注11) グランカーサ永山公園通の建物に関し、①はイースト棟、②はウエスト棟の情報を記載しています。以下同じです。
- (注12) グランカーサ三ノ輪の賃料水準に関しては、後記XII.「鑑定評価書の概要」をご参照ください。
- (注13) グランカーサ三ノ輪の稼働率に関しては、平成 28 年3月末にポートフォリオ平均水準程度に上昇するよう注力致します。

IV. 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

物件番号 物件名	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
O-4-145 グランカーサ 三ノ輪	株式会社守谷商会	株式会社中原建築設計事務所	株式会社エス・エー・エス	日本ERI株式会社	(注)
O-1-146 グランカーサ 永山公園通	①有限会社メル企画 ②個人	有限会社エー・トランスデザインワークス	大岡産業株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ERIソリューション

本投資法人は、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているか否かについての検証を行いました。当該調査の結果、建築基準法違反は検出されませんでした。

(注) グランカーサ三ノ輪については、平成 19 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。

V. 取得先の概要

① O-4-145 グランカーサ三ノ輪

商号	株式会社イーエックス
所在地	東京都千代田区五番町4番地5
代表者	代表取締役 三田 修
事業内容	不動産業
資本金	3,000 万円(平成 27 年 10 月 31 日現在)
設立日	平成 15 年2月 25 日
純資産	3,688 万円(平成 27 年 10 月 31 日現在)
総資産	14 億 4,178 万円(平成 27 年 10 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	三田 修 100%
本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	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、また、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、当該法人は、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。

(注) 本物件の現在の所有者は取得先である株式会社イーエックス(以下「イーエックス」といいます。)ではなく、株式会社守谷商会(以下「守谷商会」といいます。)です。なお、イーエックスは、守谷商会との売買契約において所有権移転先を指定する権利を有していたエアライフ株式会社(以下「エアライフ」といいます。)から、当該所有権移転先を指定する権利を譲り受け、当該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X.記載の物件譲受日における売買代金のイーエックスに対する支払いと同時に、本物件の所有権が守谷商会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、守谷商会、エアライフ及びイーエックスは、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・資産運用会社と守谷商会、エアライフ及びイーエックスの間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、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。

② O-1-146 グランカーサ永山公園通

取得予定資産の取得先は国内一般事業会社及び個人ですが、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・資産運用会社と当該会社及び個人との間には、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、当該会社及び個人は、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。

VI. 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。

Ⅶ. 媒介の概要

① O-4-145 グランカーサ三ノ輪

商号	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
代表者	代表取締役社長 榎 真二
事業内容	不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業
資本の額	13億9,630万円(平成27年9月30日現在)
設立日	昭和47年3月10日
本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、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。
媒介手数料等	－(注)

(注)媒介者の同意が得られていないため非開示としています。

② O-1-146 グランカーサ永山公園通

商号	株式会社タカラ
所在地	札幌市中央区南1条西10丁目4番地
代表者	代表取締役会長 山口 昭七
事業内容	不動産売買仲介・不動産賃貸管理業
資本の額	2,000万円(平成26年12月31日現在)
設立日	昭和58年7月23日
本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、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。
媒介手数料等	－(注)

(注)媒介者の同意が得られていないため非開示としています。

Ⅷ. 取得予定資金

自己資金

Ⅸ. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。



X. 取得の日程

物件番号 物件名	取得決定日 売買契約締結日	代金支払日(予定) 物件譲受日(予定)
○-4-145 グランカーサ三ノ輪	平成 27 年 11 月 20 日	平成 27 年 11 月 26 日
○-1-146 グランカーサ永山公園通		平成 27 年 12 月 1 日

XI. 今後の見通し

本件取得による平成 28 年3月期(平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年3月 31 日)及び平成 28 年9月期(平成 28 年4月 1 日～平成 28 年9月 30 日)の運用状況への影響はそれぞれ軽微であり、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	○-4-145 グランカーサ三ノ輪
鑑定評価額	873,000,000 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	平成 27 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 873,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 885,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 50,627,000	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円) 49,986,000 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、賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ計上
	駐車場収入	(円) 395,000 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 のうえ計上
	その他収入	(円) 2,358,000 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うえ、これに基づく礼金・更新料収入を計上
(b)	空室等損失	(円) 2,112,000 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、対象不動産に係る今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ計上
	貸倒損失	(円) 0 賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(円) 9,301,000	—
維持管理費用	(円) 1,612,000	予定契約の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 500,000	類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
修繕費	(円) 988,000	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、類似不動産の水準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考慮して計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 774,000	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	(円) 1,893,000	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、予定契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1カ月分及び類似不動産における広告宣伝費等、更新手数料については、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	(円) 3,423,000	「東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表(基準年度:平成 27 年度)」に基づく課税標準単価をもとに査定(新築住宅の軽減措置は考慮しない)
損害保険料	(円) 111,000	予定保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	(円) 0	—
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 41,326,000	—
(4) 一時金の運用益	(円) 76,000	新規の賃貸条件及び類似不動産の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、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
(5) 資本的支出	(円) 1,575,000	建物の機能維持に必要となる更新費は、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
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 39,827,000	—

	(7)還元利回り	(%)	4.5	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
	DCF 法による価格	(円)	860,000,000	—
	割引率	(%)	4.3	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	(%)	4.7	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	702,000,000	—
	土地割合	(%)	41.7	近隣地域の標準的使用における標準価格を、取引事例比較法を適用して求めた価格を比較検討し、公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定
	建物割合	(%)	58.3	原価法を適用し、対象建物と類似の建物の建築費やエンジニアリング・レポートにおける再調達価格等を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次に、この再調達価格に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて査定
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	○-1-146 グランカーサ永山公園通
鑑定評価額	1,010,000,000 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	平成 27 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 1,010,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,020,000,000	—
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 82,575,000	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円) 78,010,000 最終入居者に対する賃貸借契約に基づく平均賃料、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、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ計上
	駐車場収入	(円) 6,520,000 最終入居者との賃貸借契約に基づく平均使用料、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うえ計上
	その他収入	(円) 1,399,000 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うえ礼金収入を計上したほか、インターネット使用料の収入を計上
(b)	空室等損失	(円) 3,354,000 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のうえ計上
	貸倒損失	(円) 0 賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2)総運営費用	(円) 22,411,000	—
維持管理費用	維持管理費用	(円) 4,108,000 過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	水道光熱費	(円) 2,400,000 過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	修繕費	(円) 3,142,000 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、過年度実績額、類似不動産の水準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考慮して計上

	プロパティマネジメントフィー	(円)	2,437,000	現行の契約条件に基づく報酬料率を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	テナント募集費用等	(円)	2,776,000	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、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
	公租公課	(円)	7,266,000	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定
	損害保険料	(円)	282,000	予定される保険契約に基づく保険料見積り及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	その他費用	(円)	0	—
	(3)運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	60,164,000	—
	(4)一時金の運用益	(円)	116,000	現行の賃貸条件及び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
	(5)資本的支出	(円)	4,000,000	建物の機能維持に必要となる更新費は、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每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
	(6)純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	56,280,000	—
	(7)還元利回り	(%)	5.5	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
	DCF 法による価格	(円)	1,000,000,000	—
	割引率	(%)	5.3	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	(%)	5.7	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	991,000,000	—
	土地割合	(%)	23.5	近隣地域の標準的使用における標準価格を、取引事例比較法を適用して求めた価格を比較検討し、公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定
	建物割合	(%)	76.5	原価法を適用し、対象建物と類似の建物の建築費やエンジニアリング・レポートにおける再調達価格等を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次に、この再調達価格に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて査定
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	

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写真

① O-4-145 グランカーサ三ノ輪

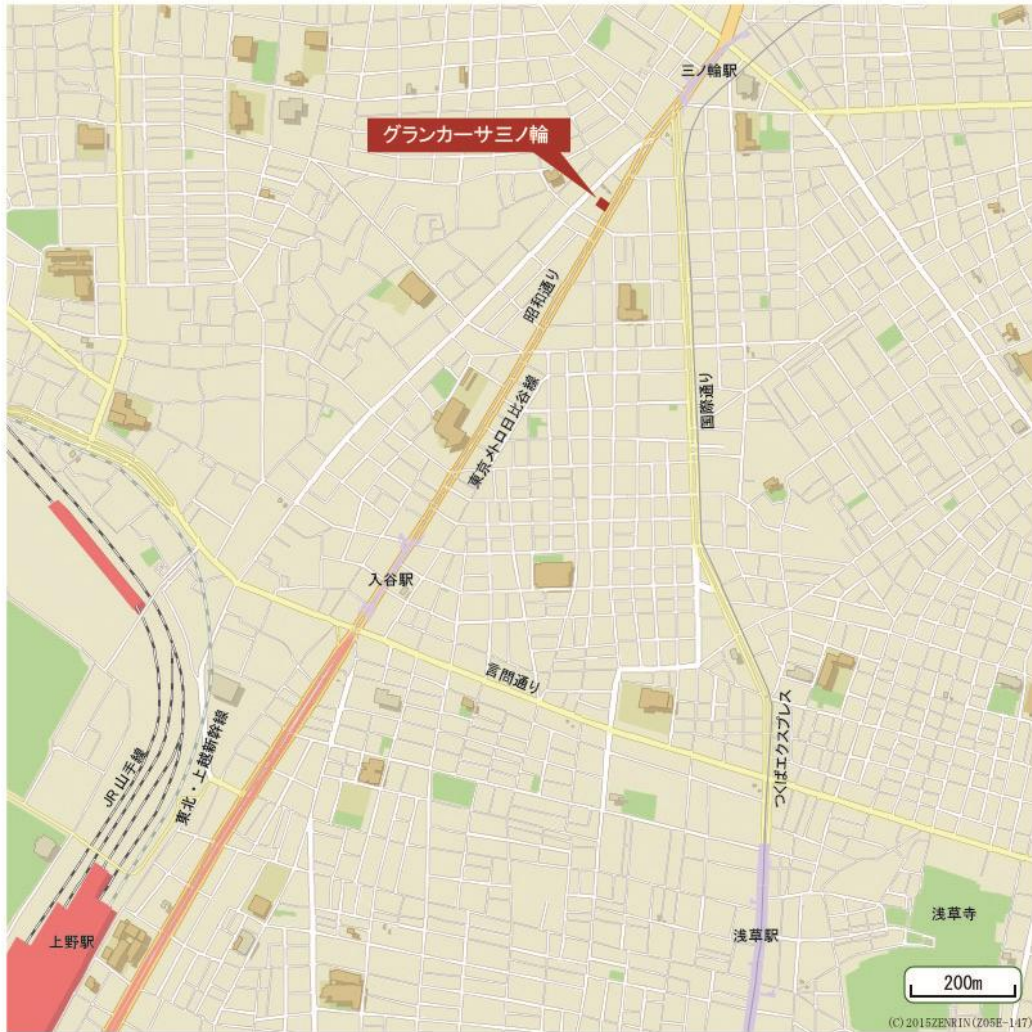


② O-1-146 グランカーサ永山公園通

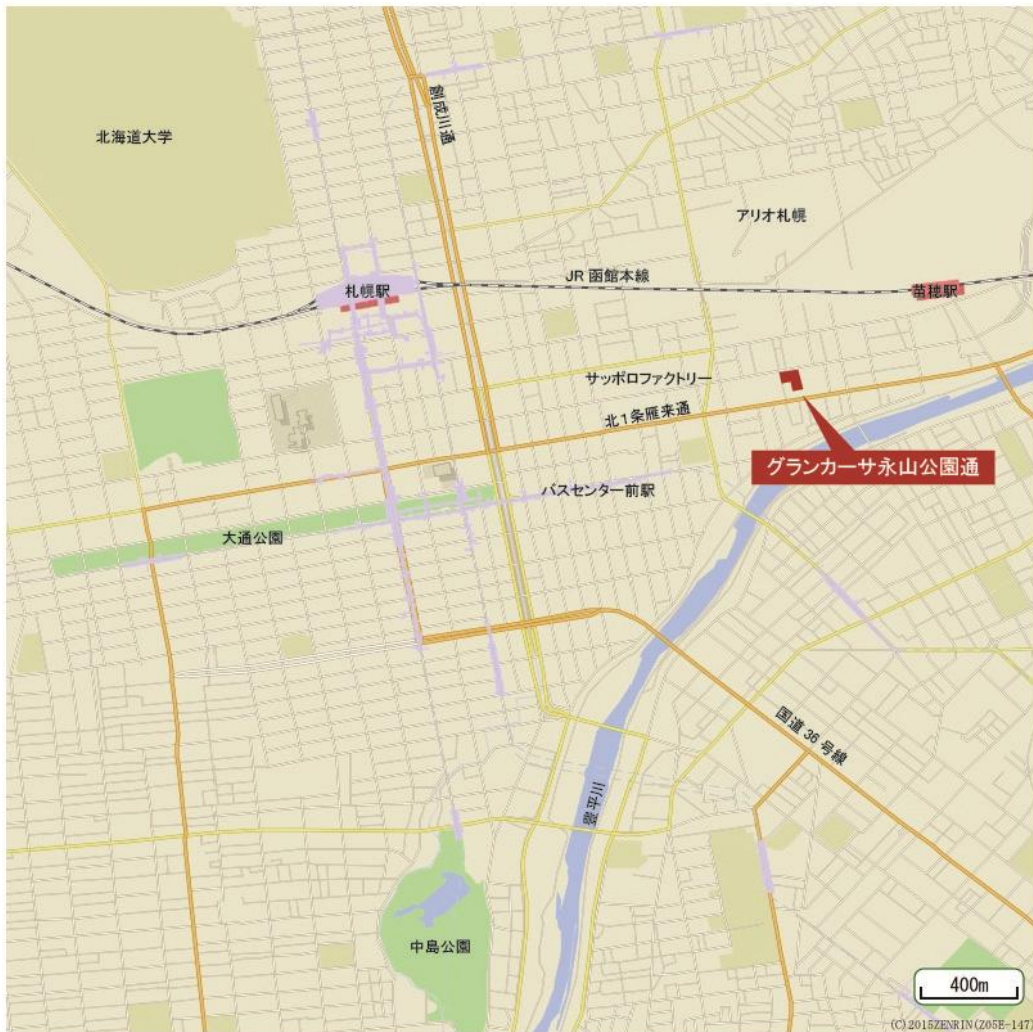


(参考資料②) 取得予定資産の位置図

① O-4-145 グランカーサミノ輪



② O-1-146 グランカーサ永山公園通





(参考資料③) 本件取得後のタイプ・エリア別の戸数

(括弧は本件取得に伴う増加。単位:戸)

地域区分	ワンルーム	ファミリー	地域区分計
東京都 23 区	2,314(+28)	1,188	3,502(+28)
3大都市圏	4,191	1,631	5,822
政令指定都市等	2,821(+92)	553	3,374(+92)
合計	9,326(+120)	3,372	12,698(+120)

(参考資料④) 本件取得後のポートフォリオの状況

資産規模(取得(予定)価格)	2,115 億円
保有物件数	195 棟
賃貸可能戸数	12,698 戸

(補足資料①) 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	取得2物件(+)	本件取得後
保有物件数	193 棟	2 棟	195 棟
賃貸可能戸数	12,578 戸	120 戸	12,698 戸
賃貸可能面積	498,575.64 m ²	5,162.99 m ²	503,738.63 m ²
平均築年 (注)	12.5 年	4.9 年	12.5 年

(注) 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、「本件取得前」及び「取得2物件」は本日時点、「本件取得後」はグランカーサ永山公園通の物件譲受日(平成27年12月1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2物件(+)	本件取得後
取得(予定)価格総額 (注1)	2,097 億円	18 億円	2,115 億円
簿価 (a) (注2)	2,042 億円	18 億円	2,060 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,221 億円	18 億円	2,240 億円
比率 (a)÷(b)×100%	91.9%	98.4%	92.0%
1物件当たり資産規模 (注1)	10.8 億円	9.4 億円	10.8 億円
NOI 利回り (注4)	5.70%	5.48%	5.70%

(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」は第19期末の貸借対照表計上額、「取得2物件」は取得予定価格、「本件取得後」は第19期末の貸借対照表計上額に取得2物件の取得予定価格を加えた額です。

(注3) 鑑定評価額は、「本件取得前」は第19期末時点、「取得2物件」は取得時点、「本件取得後」は第19期末時点の鑑定評価額に取得2物件の取得時鑑定評価額を加えた額です。

(注4) NOI利回りはNOI÷取得(予定)価格です。取得予定資産は取得時鑑定NOIを用いています。なお、「本件取得前」は第19期実績を年換算、「取得2物件」は取得時鑑定NOI、「本件取得後」は第19期実績を年換算した額に取得2物件の取得時鑑定NOIを加えた額です。

<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2物件(+)	本件取得後
ワンルーム	1,340 億円 (63.9%)	18 億円 (100.0%)	1,359 億円 (64.2%)
ファミリー	756 億円 (36.1%)	—	756 億円 (35.8%)

<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2物件(+)	本件取得後
東京都 23 区	908 億円 (43.3%)	8 億円 (45.9%)	917 億円 (43.3%)
3大都市圏	847 億円 (40.4%)	—	847 億円 (40.1%)
政令指定都市等	340 億円 (16.2%)	10 億円 (54.1%)	350 億円 (16.6%)

(補足資料②) 本件取得後のポートフォリオ

物件番号	物件名称	地域区分	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-1-001	サテラ北 34 条	政令指定都市等	1,133,714	0.5
O-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	342,428	0.2
O-1-032	willDo 北 24 条	政令指定都市等	316,000	0.1
O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	290,000	0.1
O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	463,000	0.2
O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	533,000	0.3
O-1-090	スカイヒルズ N15	政令指定都市等	712,000	0.3
O-1-091	スカイヒルズ栄町	政令指定都市等	832,000	0.4
O-1-092	ドーミー千歳	政令指定都市等	476,000	0.2
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	政令指定都市等	448,000	0.2
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	政令指定都市等	1,185,000	0.6
O-1-132	クレジデンス・札幌南4条	政令指定都市等	1,140,000	0.5
O-1-146	グランカーサ永山公園通	政令指定都市等	1,002,000	0.5
O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.2
O-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	506,000	0.2
O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.2
O-2-094	リビングステージ東仙台	政令指定都市等	317,200	0.1
O-2-123	ウエストパーク支倉	政令指定都市等	1,240,000	0.6
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.3
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	1.0
O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	462,510	0.2
O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	266,000	0.1
O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.2
O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	216,619	0.1
O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	480,761	0.2
O-4-008	willDo 清澄	東京都 23 区	5,024,619	2.4
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都 23 区	281,523	0.1
O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.2
O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	233,142	0.1
O-4-012	サイトピア	3大都市圏	506,142	0.2
O-4-024	VISTA シュプリーム	3大都市圏	563,584	0.3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都 23 区	624,265	0.3
O-4-031	willDo 大塚	東京都 23 区	725,229	0.3
O-4-038	willDo 新座	3大都市圏	590,438	0.3
O-4-039	東信松涛マンション	東京都 23 区	912,000	0.4
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都 23 区	400,000	0.2



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.2
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都 23 区	727,000	0.3
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都 23 区	892,000	0.4
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都 23 区	734,000	0.3
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.2
O-4-073	カレッジスクエア早稲田 II	東京都 23 区	215,000	0.1
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都 23 区	1,060,000	0.5
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都 23 区	724,000	0.3
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都 23 区	639,000	0.3
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都 23 区	490,000	0.2
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都 23 区	316,000	0.1
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都 23 区	1,010,000	0.5
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都 23 区	808,000	0.4
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都 23 区	912,000	0.4
O-4-098	TK フラッツ渋谷	東京都 23 区	4,770,000	2.3
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都 23 区	1,050,000	0.5
O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	東京都 23 区	1,620,000	0.8
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都 23 区	3,040,000	1.4
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都 23 区	1,080,000	0.5
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都 23 区	701,000	0.3
O-4-104	エクセリア池袋 WEST II	東京都 23 区	852,000	0.4
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.5
O-4-107	フレグランズ川崎	3大都市圏	548,900	0.3
O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.2
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都 23 区	2,170,000	1.0
O-4-121	ジョイスコート	東京都 23 区	3,010,000	1.4
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.6
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都 23 区	1,480,808	0.7
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都 23 区	3,750,000	1.8
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.5
O-4-129	スペースシア新宿	東京都 23 区	2,525,000	1.2
O-4-133	リエトコート四谷	東京都 23 区	1,716,800	0.8
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都 23 区	1,095,700	0.5
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都 23 区	2,000,000	0.9
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都 23 区	850,000	0.4

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.2
O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.3
O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.2
O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.3
O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.5
O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.2
O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.2
O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.2
O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.3
O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.3
O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.3
O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.3
O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.3
O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.3
O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.2
O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.3
O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.2
O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.2
O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.3
O-6-018	ウインドフォー南本町	3大都市圏	307,142	0.1
O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	285,723	0.1
O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	236,069	0.1
O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.3
O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	338,000	0.2
O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.2
O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.5
O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.2
O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.3
O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.1
O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.2
O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.4
O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.4
O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.3
O-6-084	willDo 上新庄 w I	3大都市圏	366,000	0.2
O-6-085	willDo 九条	3大都市圏	537,000	0.3
O-6-111	アプレスト新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.7
O-6-112	アプレスト桜川	3大都市圏	385,800	0.2

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-6-113	プロスペクト美章園	3大都市圏	277,000	0.1
O-6-114	プロスペクト中之島	3大都市圏	734,000	0.3
O-6-116	プロスペクト豊中服部	3大都市圏	366,000	0.2
O-6-117	プロスペクト下鴨	3大都市圏	281,000	0.1
O-6-118	プロスペクト河原町五条	3大都市圏	583,000	0.3
O-6-119	グランシス江坂	3大都市圏	1,260,000	0.6
O-6-131	セレニテ甲子園	3大都市圏	2,550,000	1.2
O-6-136	プレジォ都島	3大都市圏	1,610,000	0.8
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	3大都市圏	3,510,000	1.7
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	1.0
O-6-142	セレニテ本町グランデ	3大都市圏	4,286,000	2.0
O-6-143	グランシス天満橋	3大都市圏	4,050,000	1.9
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.6
O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	0.5
O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	1.2
O-9-130	ルネッサンス 21 博多	政令指定都市等	1,500,000	0.7
O-9-135	グランパーク天神	政令指定都市等	4,698,000	2.2
ワンルーム計			135,913,855	64.2

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.3
F-1-069	グランカーサ裏参道	政令指定都市等	1,510,000	0.7
F-1-070	グランカーサ北3条	政令指定都市等	1,265,880	0.6
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	396,190	0.2
F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	550,523	0.3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.2
F-2-004	willDo 高砂	政令指定都市等	364,904	0.2
F-2-042	リビングステージ南仙台	政令指定都市等	159,500	0.1
F-2-043	高砂関式番館	政令指定都市等	558,000	0.3
F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	1,060,000	0.5
F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	556,714	0.3
F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	0.7
F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	687,666	0.3
F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	0.7
F-4-009	すずらん館	3大都市圏	441,190	0.2



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.4
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都 23 区	636,333	0.3
F-4-013	ドリームハイツ	東京都 23 区	358,666	0.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都 23 区	587,238	0.3
F-4-015	王子ハイツ	東京都 23 区	347,857	0.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都 23 区	360,714	0.2
F-4-017	willDo 等々力	東京都 23 区	1,764,809	0.8
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.3
F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	1.0
F-4-020	コリンズ津田沼	3大都市圏	352,761	0.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	453,571	0.2
F-4-028	ウインバルコーラス平塚第 13	3大都市圏	477,587	0.2
F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.6
F-4-031	MGA 金町	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都 23 区	662,000	0.3
F-4-036	ロフティー平井	東京都 23 区	324,000	0.2
F-4-038	コロネード春日	東京都 23 区	3,115,277	1.5
F-4-039	THE パームス代々木上原コスモテラス	東京都 23 区	1,250,000	0.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都 23 区	1,180,000	0.6
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都 23 区	840,000	0.4
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都 23 区	2,060,000	1.0
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都 23 区	1,590,000	0.8
F-4-047	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都 23 区	3,560,000	1.7
F-4-048	プロスペクト初台	東京都 23 区	518,000	0.2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都 23 区	1,110,000	0.5
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都 23 区	2,630,000	1.2
F-4-052	プロスペクト森下	東京都 23 区	1,260,000	0.6
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都 23 区	1,110,000	0.5
F-4-054	BELNOS34	東京都 23 区	1,700,000	0.8
F-4-055	SK レジデンス	東京都 23 区	805,000	0.4
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都 23 区	1,012,000	0.5
F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.4
F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	0.7
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	3大都市圏	717,000	0.3
F-4-064	グラーナ上野	東京都 23 区	1,100,000	0.5



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	3大都市圏	5,550,000	2.6
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都 23 区	1,615,800	0.8
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都 23 区	1,510,000	0.7
F-4-072	グランカーサ両国壺番館	東京都 23 区	1,420,000	0.7
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都 23 区	770,000	0.4
F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.3
F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.3
F-5-037	willDo 黒川	3大都市圏	677,000	0.3
F-5-060	グランカーサ代官町	3大都市圏	1,082,000	0.5
F-5-061	グランカーサ御器所	3大都市圏	932,500	0.4
F-5-067	リエトコート丸の内	3大都市圏	3,756,800	1.8
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	1.0
F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	0.9
F-6-062	クラウンハイム西田辺	3大都市圏	405,000	0.2
F-6-063	プロスペクト桂	3大都市圏	470,000	0.2
ファミリー計			75,639,158	35.8
合計			211,553,013	100.0

(注1) 「取得(予定)価格」は、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り捨て前の取得価格を合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」欄には、運用資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する当該運用資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の比率を記載しています。