

平成29年5月15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 山根 正喜
(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 常務取締役経営管理部長 渡邊 浩二
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、新規物件取得(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、取得予定資産がいずれも本年2月竣工の新築物件であること、収益性及び立地(大阪市中心部に所在)等が上記基本方針①に合致することから、本件取得を決定しました。

本件取得により、本投資法人の資産規模は、200物件、2,272億円(取得(予定)価格ベース)、総賃貸可能戸数13,392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	取得予定価格 (A) (千円) (注1)	鑑定評価額 (平成29年4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-6-152	HS梅田EAST	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	2,151,000	2,290,000	139,000 (93.9%)
O-6-153	セレニテ梅田EST	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	1,057,000	1,120,000	63,000 (94.4%)
O-6-154	セレニテ陽丘EST	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	811,500	872,000	60,500 (93.1%)
合計				4,019,500	4,282,000	262,500 (93.9%)

(注1) 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2) 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

○-6-152 HS梅田EAST

取得予定資産の種別	不動産		取得予定価格	2,151,000 千円
信託受託者(予定)	—		信託契約期間	—
◇ 物件の特性				
本物件は、大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約3分に位置する鉄筋コンクリート造 15 階建の主に社会人層をターゲットとした単身者向け新築マンションです。大阪最大のオフィス・商業集積地である梅田エリアが徒歩圏内であり、付近には多くの人で賑わう天神橋筋商店街があるなど通勤や日常生活において利便性の高い立地に所在しています。また、新築物件にふさわしく共用部・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。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示)大阪府大阪市北区西天満五丁目8番2号 (地 番)大阪府大阪市北区西天満五丁目7番1、7番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	422.99㎡	容積率/建ぺい率(注3)	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	3,988.04㎡	建築時期(注1)	平成29年2月22日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 15 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	127 戸(1K:84 戸、1DK:14 戸、1LDK:28 戸、事務所:1 戸)			
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)	3,356.62㎡		報告書日付	平成29年4月17日
賃貸面積	3,126.60㎡		緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	10,536千円		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)	50,720千円
稼働率(戸数ベース)	93.7%		地震 PML(予想最大損失率)	10.7%
稼働率(面積ベース)(注8)	93.1%			
特記事項:該当事項はありません。				
担保設定予定の有無:無し				

○-6-153 セレニテ梅田EST

取得予定資産の種別	不動産		取得予定価格	1,057,000 千円
信託受託者(予定)	—		信託契約期間	—
◇ 物件の特性				
本物件は、大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約6分に位置する鉄筋コンクリート造 15 階建の、主に社会人層をターゲットとした単身者向け新築マンションです。HS梅田EASTから数ブロックの距離に位置し、同様に利便性の高い立地となっています。また、共用部・専有部ともに機能性に富んだ設備を備えており、入居者が快適に暮らせる「セレニテ=癒し」の名称にふさわしい物件です。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示)大阪府大阪市北区西天満五丁目 15 番 12 号 (地 番)大阪府大阪市北区西天満五丁目 54 番3、54 番4、54 番5			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	259.88㎡	容積率/建ぺい率(注3)	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅・事務所
	延床面積(注1)	1,841.08㎡	建築時期(注1)	平成29年2月7日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 15 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	58 戸(1K:1 戸、1DK:56 戸、事務所:1 戸)			
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)	1,715.35㎡		報告書日付	平成29年4月6日
賃貸面積	1,389.24㎡		緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	4,404千円		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)	21,270千円
稼働率(戸数ベース)	81.0%		地震 PML(予想最大損失率)	10.7%
稼働率(面積ベース)(注8)	81.0%			



特記事項:該当事項はありません。
担保設定予定の有無:無し

O-6-154 セレニテタ陽丘EST

取得予定資産の種類	不動産	取得予定価格	811,500 千円
信託受託者(予定)	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅徒歩約4分に位置する鉄筋コンクリート造 15 階建の主に社会人層をターゲットとした単身者向け新築マンションです。付近は、四天王寺をはじめ多くの寺院が所在する閑静な住宅街となっております。また、難波・天王寺・梅田などの商業集積エリアにもアクセスがよく、利便性の高い立地です。共用部・専有部ともに機能性に富んだ設備を備えており、周辺環境と併せ、入居者が快適に暮らせる「セレニテ=癒し」の名称にふさわしい物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番8号 (地 番)大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番 11		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	348.95㎡	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)	1,509.94㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 15 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	56 戸(1K:28 戸、1DK:28 戸)		
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)	1,397.20㎡	報告書日付	平成29年4月6日
賃貸面積	845.32㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	2,558千円	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)	25,230千円
稼働率(戸数ベース)	58.9%	地震 PML(予想最大損失率)	8.5%
稼働率(面積ベース)(注8)	60.5%		
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無:無し			

- (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29年5月8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29年5月8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貸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29年5月8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、平成29年5月8日時点の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29年3月に取得したものです。

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-6-152 HS梅田EAST	株式会社ホームズ 株式会社スナダ プロパティ	スナダ建設 株式会社	スナダ建設 株式会社	一般財団法人日本 建築総合試験所	(注)
O-6-153 セレニテ梅田EST	株式会社エース・ コーポレーション	スナダ建設 株式会社	スナダ建設 株式会社	一般社団法人大阪 建築防災センター	(注)
O-6-154 セレニテ陽丘EST	株式会社エース・ コーポレーション	スナダ建設 株式会社	スナダ建設 株式会社	一般社団法人大阪 建築防災センター	(注)

(注) 取得予定資産は、いずれも平成 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

O-6-152 HS梅田EAST

商号	株式会社ホームズ
所在地	大阪府大阪市中央区内平野町2-3-14-602号
代表者	代表取締役 有田 稔
事業内容	宅地建物取引業
資本金	非開示(注)
設立日	非開示(注)
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主及び持株比率	非開示(注)
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。

商号	株式会社スナダプロパティ
所在地	大阪府枚方市楠葉並木二丁目2番21号
代表者	代表取締役 砂田 直成
事業内容	宅地建物取引業
資本金	非開示(注)
設立日	非開示(注)
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主及び持株比率	非開示(注)
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。



O-6-153 セレニテ梅田EST、O-6-154 セレニテタ陽丘EST

商号	株式会社エース・コーポレーション
所在地	大阪府大阪市中央区谷町六丁目 10 番 19-1201 号
代表者	代表取締役 砂田 直成
事業内容	不動産管理業、不動産賃貸業
資本金	非開示(注)
設立日	非開示(注)
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主及び持株比率	非開示(注)
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。

(注) 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。

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

媒介はございません。

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)
O-6-152 HS梅田EAST	平成 29 年5月 15 日	平成 29 年6月 1 日
O-6-153 セレニテ梅田EST		
O-6-154 セレニテタ陽丘EST		

XI. 今後の見通し

平成 29 年9月期(平成 29 年4月1日～平成 29 年9月 30 日)及び平成 30 年3月期(平成 29 年 10 月1日～平成 30 年 3 月 31 日)の運用状況の予想は、本日付の「平成 29 年3月期 決算短信(REIT)」を御参照ください。

XII. 鑑定評価書の概要

物件名称	O-6-152 HS梅田EAST			
鑑定評価額	2,290,000,000 円			
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所			
価格時点	平成 29 年4月1日			
項目	内容		概要等	
収益価格	(円)	2,290,000,000	—	
直接還元法による価格	(円)	2,310,000,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円)	131,437,000	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円)	135,011,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している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上で計上
	駐車場収入	(円)	1,480,000	現行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上で計上
	その他収入	(円)	473,000	個別の入居者より収受する金額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で、これに基づく更新料収入を計上
(b)	空室等損失	(円)	5,527,000	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をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上で計上
	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)	22,847,000	—	
	維持管理費用	(円)	2,660,000	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)	1,200,000	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)	2,164,000	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)	2,751,000	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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)	3,866,000	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、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
	公租公課	(円)	9,211,000	公租公課関係資料に基づき計上
	損害保険料	(円)	195,000	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)	800,000	インターネット設備利用料、町内会費等を計上
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(円)	108,590,000	—	
(4) 一時金の運用益	(円)	0	一時金の授受はない	
(5) 資本的支出	(円)	2,246,000	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上で査定	
(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(円)	106,344,000	—	
(7) 還元利回り	(%)	4.6	—	



DCF 法による価格	(円)	2,260,000,000	—
割引率	(%)	4.4	—
最終還元利回り	(%)	4.8	—
積算価格	(円)	1,870,000,000	—
土地割合	(%)	44.2	—
建物割合	(%)	55.8	—
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		

物件名称	〇-6-153 セレニテ梅田EST
鑑定評価額	1,120,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 29 年4月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 1,120,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,130,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 64,562,000	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 66,072,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している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
(a) 駐車場収入	(円) 1,004,000	現行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
(a) その他収入	(円) 217,000	個別の入居者より収受する金額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、これに基づく更新料収入を計上したほか、電柱設置に伴う土地使用料の収入を計上
(b) 空室等損失	(円) 2,731,000	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をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ計上
(b) 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) 11,483,000	—
維持管理費用	(円) 1,565,000	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) 600,000	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) 1,102,000	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) 1,351,000	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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) 1,899,000	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、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
公租公課	(円) 4,367,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	(円) 99,000	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) 500,000	インターネット設備利用料、町内会費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 53,079,000	—
(4) 一時金の運用益	(円) 0	一時金の授受はない



	(5) 資本的支出	(円)	1,145,000	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)	51,934,000	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.6	—
	DCF 法による価格	(円)	1,100,000,000	—
	割引率	(%)	4.4	—
	最終還元利回り	(%)	4.8	—
	積算価格	(円)	802,000,000	—
	土地割合	(%)	33.7	—
	建物割合	(%)	66.3	—
	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	〇-6-154 セレニテタ陽丘EST
鑑定評価額	872,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 29 年4月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 872,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 882,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 52,015,000	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 51,534,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している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上計上
(a) 駐車場収入	(円) 2,059,000	現行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上計上
(a) その他収入	(円) 691,000	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上、これに基づく礼金・更新料収入を計上したほか、電柱設置に伴う土地使用料の収入を計上
(b) 空室等損失	(円) 2,269,000	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をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上計上
(b) 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) 9,662,000	—
維持管理費用	(円) 1,547,000	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) 507,000	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) 905,000	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) 1,078,000	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) 1,499,000	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、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
公租公課	(円) 3,756,000	公租公課関係資料に基づき計上



	損害保険料	(円)	80,000	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)	290,000	インターネット設備利用料を計上
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(円)	42,353,000	—
	(4) 一時金の運用益	(円)	35,000	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査定
	(5) 資本的支出	(円)	930,000	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)	41,458,000	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.7	—
	DCF 法による価格	(円)	861,000,000	—
	割引率	(%)	4.5	—
	最終還元利回り	(%)	4.9	—
	積算価格	(円)	749,000,000	—
	土地割合	(%)	42.4	—
	建物割合	(%)	57.6	—
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

O-6-152 HS梅田EAST





O-6-153 セレニテ梅田EST





O-6-154 セレニテタ陽丘EST





(参考資料②) 取得予定資産の位置図







(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	1,188	3,502
3大都市圏	4,578(+241)	1,751	6,329(+241)
政令指定都市等	2,867	694	3,561
合計	9,759(+241)	3,633	13,392(+241)

(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)	2,272 億円
保有物件数	200 棟
賃貸可能戸数	13,392 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	取得予定資産(+)	本件取得後
保有物件数	197 棟	3 棟	200 棟
賃貸可能戸数	13,151 戸	241 戸	13,392 戸
賃貸可能面積	532,422.84 m ²	6,469.17 m ²	538,892.01 m ²
平均築年 (注)	13.6 年	0.2 年	13.4 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「取得予定資産」は本日時点、「本件取得後」は物件譲受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)	2,232 億円	40 億円	2,272 億円
簿価 (a) (注2)	2,162 億円	40 億円	2,202 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,478 億円	42 億円	2,521 億円
比率 (a)÷(b)×100%	87.2%	93.9%	87.4%
1物件当たり資産規模 (注1)	11.3 億円	13.3 億円	11.3 億円
NOI 利回り (注4)	5.72%	5.08%	5.71%

(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」は平成 29 年 3 月期末の貸借対照表計上額、「取得予定資産」は取得予定価格、「本件取得後」は平成 29 年 3 月期末の貸借対照表計上額に取得予定資産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」は平成 29 年 3 月期末時点の鑑定評価額、「取得予定資産」は取得時点、「本件取得後」は平成 29 年 3 月期末時点の鑑定評価額に取得予定資産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」は平成 29 年 3 月期実績を年換算した額、「取得予定資産」は取得時鑑定 NOI、「本件取得後」は平成 29 年 3 月期実績を年換算した額に取得物件の取得時鑑定 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	取得予定資産(+)	本件取得後
ワンルーム	1,403 億円 (62.9%)	40 億円 (100.0%)	1,443 億円 (63.5%)
ファミリー	829 億円 (37.1%)	—	829 億円 (36.5%)

< 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 (41.1%)	—	917 億円 (40.3%)
3大都市圏	914 億円 (41.0%)	40 億円 (100.0%)	954 億円 (42.0%)
政令指定都市等	401 億円 (18.0%)	—	401 億円 (17.7%)



(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-1-034	グランカーサ南 13 条	政令指定都市等	463,000	0.2
O-1-035	グランカーサ南9条	政令指定都市等	533,000	0.2
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	0.5
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-1-145	グランカーサ永山公園通	政令指定都市等	1,002,000	0.4
O-1-151	グランカーサ南 11 条	政令指定都市等	830,000	0.4
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	0.5
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	0.9
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	2.2
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	0.2
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
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	0.4
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	2.1
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	0.7
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都 23 区	3,040,000	1.3
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



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-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	フレグランス川崎	3大都市圏	548,900	0.2
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	1.3
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.5
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	1.6
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.4
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都 23 区	2,525,000	1.1
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-4-146	グランカーサ三ノ輪	東京都 23 区	850,000	0.4
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	0.1
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	0.2
O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.2
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-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	3大都市圏	1,920,000	0.8
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	3大都市圏	750,000	0.3
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-6-046	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	0.1
O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.1
O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.5
O-6-050	willDo 難波 wII	3大都市圏	486,000	0.2
O-6-051	willDo 難波 wI	3大都市圏	690,000	0.3
O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.0
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-6-085	willDo 九条	3大都市圏	537,000	0.2
O-6-111	アprest新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.6
O-6-112	アprest桜川	3大都市圏	385,800	0.2
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



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-6-131	セレニテ甲子園	3大都市圏	2,550,000	1.1
O-6-136	ブレジオ都島	3大都市圏	1,610,000	0.7
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	3大都市圏	3,510,000	1.5
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	0.9
O-6-142	セレニテ本町グランデ	3大都市圏	4,286,000	1.9
O-6-143	グランシス天満橋	3大都市圏	4,050,000	1.8
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3大都市圏	1,400,000	0.6
O-6-152	HS梅田EAST	3大都市圏	2,151,000	0.9
O-6-153	セレニテ梅田EST	3大都市圏	1,057,000	0.5
O-6-154	セレニテ夕陽丘EST	3大都市圏	811,500	0.4
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.5
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	1.1
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	2.1
ワンルーム計			144,378,419	63.5

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)
F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.2
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-1-075	知事公館前タワーレジデンス	政令指定都市等	4,530,000	2.0
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	0.2
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	0.2
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	0.2
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
F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.3
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	0.9
F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	352,761	0.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	3大都市圏	453,571	0.2
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 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	0.1
F-4-038	コロネード春日	東京都 23 区	3,115,277	1.4
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	0.5
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都 23 区	1,180,000	0.5
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	0.9



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)
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都 23 区	1,590,000	0.7
F-4-047	プロスペクト・グラース広尾	東京都 23 区	3,560,000	1.6
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	0.7
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	0.4
F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.3
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	グラース上野	東京都 23 区	1,100,000	0.5
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	2.4
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都 23 区	1,615,800	0.7
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	0.6
F-4-073	グランカーサ両国式番館	東京都 23 区	770,000	0.3
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	1.7
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	0.9
F-5-074	さくらHills富士見	3大都市圏	2,750,000	1.2
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	0.8
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			82,919,158	36.5
合計			227,297,578	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。