

2022年5月16日

各 位

＜不動産投資信託証券発行者名＞

ジャパンリアルエステイト投資法人
 代表者名 執行役員 柳澤 裕
 (コード番号 8952)

＜資産運用会社名＞

ジャパンリアルエステイ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 小島 正二郎
 問合せ先 執行役員企画部長 元岡 将
 TEL.03-3211-7951

国内不動産の譲渡に関するお知らせ

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンリアルエステイ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、本日、下記のとおり国内不動産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	晴海センタービル
譲渡価格（予定）	24,330 百万円
想定帳簿価額	20,813 百万円
想定譲渡損益	3,346 百万円
譲 渡 先	非開示（後述 4.を参照）
媒介の有無	無
譲渡決定日	2022年5月16日
契約締結日	2022年5月16日
譲渡日（予定）	2022年5月31日
代金受取日	2022年5月31日
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は含みません。 ・想定帳簿価額は、譲渡日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費等を基に資産運用会社が算定した、本日時点で想定される帳簿価額です。 ・想定譲渡損益は、譲渡価格から想定帳簿価額及び譲渡費用（一部未確定）を引いた本日時点の想定金額を記載しています。

2. 本譲渡の理由

昨今、「ITの進歩」、「環境意識の高まり」、「働き方の多様化」等を背景に、オフィスに求められる役割、機能は変化しています。当投資法人はこうした新しい潮流による事業環境の変化を見据え、ポートフォリオの中長期的な競争力に着目し、プロアクティブな視点でポートフォリオの入替を戦略的に進める方針を掲げております。

本譲渡はこのような入替戦略の一環として行うものであり、先般お知らせいたしました豊洲フロントの取得と併せ、湾岸エリア内での立地の分散化を図ることで更なるポートフォリオの質的向上を企図したものです。

なお、本譲渡に伴い発生する手取金については、借入金の返済に充当することを想定しております。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	晴海センタービル		
特定資産の種類	国内不動産		
所有形態			
	土地	所有権	
	建物	所有権	
所在地（住居表示）	東京都中央区晴海二丁目5番24号		
建築時期	2006年11月		
用途	事務所、店舗		
鑑定評価額 （価格時点）	21,000百万円 （2022年5月1日時点）		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸借の内容			
	テナント総数	12	
	賃貸事業収入	607,289千円	
	敷金・保証金	1,110,024千円	
	総賃貸面積	20,812㎡	
	総賃貸可能面積	20,812㎡	
	入居率の推移	2020年3月31日	100.0%
		2020年9月30日	100.0%
		2021年3月31日	100.0%
		2021年9月30日	100.0%
		2022年3月31日	100.0%
その他特筆すべき事項	特になし		
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・用途は登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。 ・賃貸借の内容は、2022年3月期末日の数値を記載。 		

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内合同会社ですが、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、当投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。

5. 決済方法等

引渡し時に一括

6. 今後の見通し

本譲渡を前提とした当投資法人の2022年9月期(2022年4月1日~2022年9月30日)及び2023年3月期(2022年10月1日~2023年3月31日)における運用状況の予想については、本日付け発表の「2022年3月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

7. 鑑定評価書の概要

物件名称	晴海センタービル	
鑑定評価額	21,000百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	21,000,000	将来の純収益の変動を明示して導いた DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証も行って収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	21,600,000	
(1)運営収益 [①-②]	1,259,162	
①可能総収益	1,297,337	類似不動産の新規賃料水準及び対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上
②空室等損失等	38,175	過年度実績額及び類似不動産の平均的空室率等に基づき計上
(2)運営費用	367,062	
維持管理費	139,388 (注)	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは類似不動産の事例を参考に賃料収入等の 3.0%相当額と査定
PMフィー		
水道光熱費	82,000	過年度実績を参考に稼働率等を考慮のうえ査定
修繕費	23,252	インジコリソグレポートの年平均費用に基づき査定
テナント募集費用等	9,488	類似不動産の事例を参考に新規入居テナントの 1.0 か月分を計上
公租公課	111,446	2021 年度の実績に基づき計上
損害保険料	1,486	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	0	
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	892,100	
(4)一時金の運用益	11,500	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	82,167	インジコリソグレポートの年平均更新費に基づき計上
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	821,432	
(7)還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
DCF法による価格	20,700,000	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	16,800,000	
土地比率	75.2%	
建物比率	24.8%	

* 単位：千円（千円未満は切り捨てて表示）

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	特になし
----------------------------	------

(注) PM 業務委託先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。
また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

以 上