

2019年9月19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 梅田 直樹
 問合せ先 執行役員企画部長 元岡 将
 TEL.03-3211-7951

国内不動産信託受益権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は、2019年9月19日、下記のとおり国内不動産信託受益権の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本譲渡は2回に分けて行われる予定であり、各譲渡日付で準共有持分の50%を譲渡する予定です。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	川崎砂子ビルディング	
	6,156百万円	
譲渡価額（予定）	①3,078百万円 （準共有持分50%）	②3,078百万円 （準共有持分50%）
想定帳簿価額	1,423百万円	1,417百万円
想定譲渡損益	1,581百万円	1,595百万円
譲渡先	非開示（後述4.を参照）	
媒介の有無	有（媒介者は利害関係人等に該当しません）	
譲渡決定日	2019年9月19日	
契約締結日	2019年9月19日	
譲渡日（予定）	2019年9月30日	2019年12月20日
代金受取日（予定）	2019年9月30日	2019年12月20日
（注）	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡価額には、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、各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、譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。 	

2. 譲渡の理由

当投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」及び「投資態度」に基づき、物件の特性やポートフォリオの収益性、不動産市況の動向等を総合的に勘案し、現在及び将来のポートフォリオ戦略について検討を行った結果、今般の譲渡を決定したものです。

なお、譲渡決定に際し特に考慮した点は次のとおりです。

本物件は、JR川崎駅と京急川崎駅の2駅に至近で、交通利便性が高い点が評価されます。一方で、築29年をむかえる本物件は、空調設備の更新等、将来的な修繕・更新費の発生への対応が課題となっていました。

今般、総賃貸面積の約半分を占める主要テナントが年内に退去することが決定しています。同工リアにおけるオフィス市況は良好であり、好条件での跡賃しが見込める状況ですが、一方で当該跡賃しを見込んで物件価値を算出することが可能な状況でもあり、譲渡先より「1. 譲渡の概要」に記載の条件による売買提案を得られたものです。

結果として、本物件の譲渡予定価額は、想定帳簿価額に対して約33億円(+117%)、鑑定評価額に対して約30億円(+94%)上回ることとなりました。

なお、分配金の平準化のため、本譲渡を2回に分けて行うことにより譲渡益を2期(2019年9月期、2020年3月期)にわたって計上する予定です。

また、本譲渡の手取金は手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	川崎砂子ビルディング	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所有形態		
土地	所有権	
建物	所有権	
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4	
建築時期	1990年12月	
用途	事務所	
鑑定評価額 (価格時点)	3,180,000千円 (2019年9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	14	
賃貸事業収入	156,738千円(2019年3月期)	
敷金・保証金	177,922千円	
総賃貸面積	6,831㎡	
総賃貸可能面積	6,831㎡	
入居率の推移	2017年3月31日	100%
	2017年9月30日	100%
	2018年3月31日	100%
	2018年9月30日	100%
	2019年3月31日	100%

その他特筆すべき事項	特になし
(注)	・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、2019年3月期末日の数値を記載。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内特定目的会社ですが、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

譲渡日毎に、代金一括決済

6. 今後の見通し

本譲渡による当投資法人の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)の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

なお、譲渡益は、将来の分配金の安定化などを目的として、租税特別措置法第65条の7に規定されている「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、圧縮積立金及び繰延税金負債として内部留保(2019年9月期:1,246百万円、2020年3月期:1,257百万円)を行う予定です。

(注)上記の内部留保は、想定譲渡損益を基に算定した、本日時点の想定です。

7. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	川崎砂子ビルディング
鑑 定 評 価 額	3,180百万円
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	大和不動産鑑定株式会社
価 格 時 点	2019年9月1日

項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	3,180,000	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	3,220,000	
(1)運営収益 [①-②]	306,023	
①可能総収益	325,613	類似建物の新規賃料水準等に基づき計上
②空室等損失等	19,589	類似不動産の平均的空室率等に基づき計上
(2)運営費用	120,845	
維持管理費	45,503 (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	31,000	過年度実績額に基づき稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	14,542	エンジニアリン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	2,252	類似不動産の事例に基づき計上
公租公課	26,933	2019年度の実績に基づき計上
損害保険料	612	現行契約及び類似不動産の保険料率を考慮して計上
その他費用	0	

(3)運営純利益 [(1)-(2)]	185,178	
(4)一時金の運用益	1,757	運用利回りを1%と査定して計上
(5)資本的支出	38,797	エンジニアリングレポートの再調達価格を基に査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	148,139	
(7)還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
D C F 法による価格	3,160,000	
割引率	4.4%	類似不動産の取引利回りとの比較及び対象不動産の個性等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎として市場動向の不確実性等を勘案して査定
積算価格	1,890,000	
土地比率	65.3%	
建物比率	34.7%	

*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	積算価格が収益価格に比べて低位に試算されたが、これは複合不動産一体として現に実現している秀でた収益力を積算価格には十分に織り込めなかったことに起因すると考えられ、一方、収益価格は現実の市場における主たる需要者の属性及び行動に即応した説得力の高い価格であると判断されることから、本鑑定評価においては、より説得力を有する収益価格を標準に査定した。
----------------------------	---

(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とし、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