

2020年3月25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

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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及び国内不動産信託受益権の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

〈取得予定資産〉

物件名称	所在地	取得価格 (予定)	契約締結日 (予定)	取得日 (予定)
新宿フロントタワー (追加取得)	東京都 新宿区	10,100 百万円	2020年3月25日	2020年3月27日
新宿イーストサイドスクエア (追加取得)	東京都 新宿区	8,460 百万円	2020年3月25日	2020年3月27日
リンクスクエア新宿	東京都 渋谷区	17,300 百万円	2020年4月13日	2020年4月20日

〈取得の理由〉

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、今般の取得を決定したものです。

◀取得予定資産：新宿フロントタワー（追加取得）▶

1. 取得の概要

取得資産の名称	新宿フロントタワー
取得価格（予定）	10,100百万円
取得先	三菱地所株式会社
媒介の有無	無
取得決定日	2020年3月25日
契約締結日	2020年3月25日
取得日（予定）	2020年3月27日
代金支払日（予定）	2020年3月27日

2. 取得の理由

本取得予定資産を特に評価した点は次のとおりです。

(1) 建物・設備

本物件は、2011年竣工の事務所・商業ゾーンからなる大型複合施設です。敷地や建物の緑地化や自動調光システム・高性能熱線反射ガラス等の採用により、優れた省エネルギー性能を実現しており、DBJ Green Building 認証では最高評価である5つ星を獲得しております。

(2) 立地

本物件は、東京で有数のオフィスエリアである西新宿に位置し、地下鉄「西新宿駅」や「中野坂上駅」等、複数路線の利用が可能です。また、JR・私鉄・地下鉄各線が乗り入れる「新宿駅」へも徒歩圏内にあり、高い交通利便性を備えていると言えます。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	新宿フロントタワー
特定資産の種類	国内不動産を信託財産とする信託の受益権
所有形態	
土地	所有権（共有持分 100 分の 10） ※敷地権割合：9.89%
建物	以下の区分所有権の共有持分に係る信託受益権 ・ 4 階～34 階の事務所部分 53,248.09 m ² のうち他の区分所有者の所有分を除いた 52,713.71 m ² における区分所有権の共有持分：100 分の 10 ・ 1 階～3 階の店舗部分 4,298.89 m ² における区分所有権の共有持分：100 分の 10 ※建物所有割合：9.91%
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
所在地（住居表示）	東京都新宿区北新宿二丁目21番1号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	9,628.17 m ² （登記簿上の面積）
建物	92,092.30 m ² （登記簿上の延床面積）
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 35 階建
基準階面積	1,689 m ²
建築時期	2011年8月
耐震性に関する事項	地震 P M L :2.1%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく）

担保の状況	なし	
鑑定評価額 (価格時点)	10,200百万円 (2020年3月1日時点)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸借の内容		
テナント総数	43	
賃貸事業収入	年間473百万円	
敷金・保証金	440百万円	
総賃貸面積	5,710㎡	
総賃貸可能面積	5,710㎡	
入居率の推移	2018年3月31日	99.9%
	2018年9月30日	97.0%
	2019年3月31日	100.0%
	2019年9月30日	100.0%
	取得予定日	100.0%
その他特筆すべき事項	<p>(1) 本物件は北新宿地区地区計画の区域内に存しており、建築物などを建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、隣地（新宿区北新宿二丁目195番10）の所有者と合わせて建築基準法第86条第1項に基づく一団地認定を受けています。隣地所有者とは互いに容積対象床面積と建築面積の上限を制限する地役権を設定し、本物件敷地にはその旨の登記を行っております。</p> <p>(2) 本物件の区分所有権の共有者間協定書において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定がされています。</p>	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 当投資法人は、2018年4月17日付けで本物件の共有持分（建物所有割合27.24798%）を取得しており、本追加取得により、本物件の建物所有割合は37.16%になる予定。 敷地権割合：1,000億分の98,917,614,500の、共有持分10%を取得する予定であり、取得後の共有持分は37.5%になる予定。 当該建物は、当投資法人による取得後、既に保有する持分部分と同様に三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転賃を行うパススルー型のマスターリースとなる予定。 面積、構造、建築時期については登記簿上の表示、用途については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。 テナント総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積は、取得予定日における見込み数値を記載。 賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づき、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は取得する区分所有区画全体のテナント総数を記載。 当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約設定共用部分（駐車場、倉庫等）の共有持分を含む。 NOI（Net Operating Income）：年間381百万円（当社想定数値） 減価償却費：年間78百万円（当社想定数値） 	

4. 取得先の概要

名 称	三菱地所株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
代 表 者	代表執行役 執行役社長 吉田 淳一
主 な 事 業 内 容	不動産業
資 本 金	142,147百万円（2019年12月31日現在）
設 立 年 月 日	1937年5月7日
純 資 産	(連結)：1,925,804百万円（2019年12月31日現在）
総 資 産	(連結)：5,995,817百万円（2019年12月31日現在）

大株主及び株主比率 (2019年9月30日現在)	日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口：8.31% 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口：4.99% 明治安田生命保険(相)：3.42%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	三菱地所株式会社（以下、本表において「当該会社」という。）は、本資産運用会社の親会社（出資比率90%）である。また、2019年9月30日現在、当該会社は当投資法人の投資口を17,120口（発行済投資口の総口数の1.24%）保有している。
人的関係	2020年3月25日現在、本資産運用会社の役職員のうち14名が当該会社から出向しており、当投資法人の執行役員は、当該会社の顧問を兼職している。
取引関係	当該会社は、当投資法人の保有資産の一部の前所有者及び前信託受益者である。また、当投資法人の運用資産の賃借人である。その他、当投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を複数締結している。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の関連当事者（財務諸表規則にて定義される。）に該当する。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（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）で定める本資産運用会社の利害関係人等、及び本資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	新宿フロントタワー (東京都新宿区北新宿二丁目21番1号)	
	前所有者の状況	前々所有者の状況
会社名	三菱地所株式会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	3ページに記載した「取得先の概要」参照	-
取得経緯・理由等	2011年8月新築	-
取得価格	-	-
取得時期	-	-

6. 鑑定評価書の概要

物件名称	新宿フロントタワー
鑑定評価額	10,200百万円
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	2020年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	10,200,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、左記のように試算
直接還元法による価格	10,400,000	
(1) 運営収益 [① - ②]	503,150	
① 可能総収益	535,928	対象不動産の現行平均賃料及び新規賃料水準等を勘案して査定
② 空室等損失等	32,778	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の平均的空室率に基づき計上

(2)運営費用	147,506	
維持管理費	86,560 (注)	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは委託契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	0	管理組合への管理費で支出されているので不計上
修繕費	5,204	過年度実績額を参考にインフラ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	4,056	テナントの想定回転期間をもとに査定
公租公課	51,686	2019年度の実績に基づき計上
損害保険料	0	管理組合への管理費で支出されているので不計上
その他費用	0	当該項目として計上すべき費用はない
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	355,644	
(4)一時金の運用益	4,252	運用利回りを1%として査定
(5)資本的支出	7,631	類似不動産の過年度実績額、築年数及びインフラレポートの修繕更新費の年平均額を勘案して査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	352,265	
(7)還元利回り	3.4%	各地区の基準となる利回りに対象不動産の個別性に起因するスプレッドを加減し、類似不動産の取引利回り等も参考に査定
D C F法による価格	10,000,000	
割引率	3.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	10,000,000	
土地比率	81.7%	
建物比率	18.3%	

*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たし、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。

《取得予定資産：新宿イーストサイドスクエア（追加取得）》

1. 取得の概要

取得資産の名称	新宿イーストサイドスクエア
取得価格（予定）	8,460百万円
取得先	三菱地所株式会社
媒介の有無	無
取得決定日	2020年3月25日
契約締結日	2020年3月25日
取得日（予定）	2020年3月27日
代金支払日（予定）	2020年3月27日

2. 取得の理由

本取得予定資産を特に評価した点は次のとおりです。

(1) 建物・設備

2012年竣工の本物件は、1フロア当たり約1,800坪の都内最大級を誇るフロアプレートを有しています。外構の豊かな植栽は就業者や来街者に憩いを提供し、そのデザイン性の高い外観と相まって周辺地域のランドマーク的な存在となっています。また、Low-E 複層ガラスや雨水再利用施設等、環境負荷低減に配慮した仕様により高いエネルギー効率を実現しており、DBJ Green Building 認証では最高評価である5つ星を獲得しております。

(2) 立地

本物件は、地下鉄「東新宿駅」に直結する他、JR・私鉄・地下鉄各線が乗り入れる「新宿駅」へも徒歩圏内であり高い交通利便性を有しています。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	新宿イーストサイドスクエア		
特定資産の種類	国内不動産を信託財産とする信託の受益権		
所有形態			
	土地	所有権（共有持分 100 分の 4）	
	建物	所有権（共有持分 100 分の 4）	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿六丁目27番30号		
用途	事務所、店舗		
面積			
	土地	25,320.28 m ² （登記簿上の面積）	
	建物	167,245.46 m ² （登記簿上の延床面積）	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 20 階建		
基準階面積	5,914 m ²		
建築時期	2012年3月		
耐震性に関する事項	地震 PML:1.2%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく）		
担保の状況	なし		
鑑定評価額 （価格時点）	8,490 百万円 （2020年3月1日時点）		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		
賃貸借の内容			
	テナント総数	40	
	賃貸事業収入	年間 355 百万円	
	敷金・保証金	340 百万円	
	総賃貸面積	4,678 m ²	
	総賃貸可能面積	4,678 m ²	
	入居率の推移	2018年3月31日	100.0%
		2018年9月30日	100.0%
		2019年3月31日	94.4%
		2019年9月30日	94.9%
		取得予定日	100.0%
その他特筆すべき事項	(1) 本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、建築基準法		

	<p>(昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。) 第 86 条に基づく一団地認定を受けており、隣地（新宿区新宿六丁目 315 番 33）と合わせて容積率 600%の認定を受けています。本物件の使用容積率は 608.09%、隣地の使用容積率は 219.56%、一団地全体の容積率は 599.99%で、一団地の容積率をほぼ全て消化している状況であり、本物件及び隣地所有者は、一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることとなるような建物の増築、修繕又は改築を行うことができません。なお、隣地所有者とは、上記制限を約するため、土地所有者間協定が締結されており、売主より当該協定の地位を承継しています。</p> <p>(2) 本物件の共有者間の協定書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。</p>
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・当投資法人は、本物件の共有持分を 2014 年 10 月 1 日付けで 14%、2017 年 1 月 25 日付けで 3.6%、2018 年 3 月 30 日付けで 13.4%取得しており、本追加取得により、本物件の共有持分は 35%となる予定。 ・当該建物は、当投資法人による取得後、既に保有する持分部分と同様に三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転賃を行うパススルー型のマスターリースとなる予定。 ・面積、構造、建築時期については登記簿上の表示、用途については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。 ・テナント総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積は、取得予定日における見込み数値を記載。 ・賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づき、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は本物件全体のテナント総数を記載。 ・NOI (Net Operating Income) : 年間 334 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 66 百万円 (当社想定数値)

4. 取得先の概要

3 ページに記載した「取得先の概要」をご参照ください。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	新宿イーストサイドスクエア (東京都新宿区新宿六丁目 27 番 30 号)		
	前所有者の状況	前々所有者の状況	前々々所有者の状況
会社名	三菱地所株式会社	新宿六丁目特定目的会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	3 ページに記載した「取得先の概要」参照	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率 90%）が優先出資をしていた。	-
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	2012 年 3 月新築	-
取得価格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略	-	-
取得時期	2014 年 10 月取得	-	-

6. 鑑定評価書の概要

物件名称	新宿イーストサイドスクエア
鑑定評価額	8,490 百万円
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	2020年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	8,490,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに一致したことから左記のように試算
直接還元法による価格	8,490,000	
(1)運営収益 [(1)-(2)]	398,654	
① 可能総収益	433,723	対象不動産の現行平均賃料及び新規賃料水準等を勘案して査定
② 空室等損失等	35,069	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の平均的空室率に基づき計上
(2)運営費用	100,516	
維持管理費	35,241 (注)	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは委託契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	27,213	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	3,166	過年度実績額を参考にイ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	3,205	テナントの想定回転期間をもとに査定
公租公課	31,171	2019年度の実績に基づき計上
損害保険料	520	過年度実績額に基づき、類似不動産の保険料等も考慮して査定
その他費用	0	当該項目として計上すべき費用はない
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	298,138	
(4)一時金の運用益	3,247	運用利回りを1%として査定
(5)資本的支出	4,112	類似不動産の過年度実績額、築年数及びインジニアリングレポートの修繕更新費の年平均額を勘案して査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	297,273	
(7)還元利回り	3.5%	各地区の基準となる利回りに対象不動産の個別性に起因するスプレッドを加減し、類似不動産の取引利回り等も参考に査定
DCF法による価格	8,490,000	
割引率	3.1%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	8,190,000	
土地比率	84.5%	
建物比率	15.5%	

*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。

◀取得予定資産：リンクスクエア新宿（建物）▶

1. 取得の概要

取得資産の名称	リンクスクエア新宿
取得価格（予定）	17,300百万円（注）
取得先	三菱地所株式会社
媒介の有無	無
取得決定日	2020年3月25日
契約締結日（予定）	2020年4月13日
取得日（予定）	2020年4月20日
代金支払日（予定）	2020年4月20日

（注）当投資法人は、2004年3月24日付けで土地・旧建物（日本ブランドウィックビル）の所有権を取得し、2013年8月23日付けで旧建物を譲渡しています。本取引において、建物の区分所有権の共有持分及び当投資法人が保有する底地に係る定期借地権を取得する予定です。

2. 取得の理由

リンクスクエア新宿の底地を所有する当投資法人は、本資産の再開発事業が完了した後、優先交渉権を行使することで当該新築ビルを取得するに至りました。これはスポンサーとのより深化した協働関係の中で、各々の特性を活かした取組みにより実現したものです。

本取得予定資産を特に評価した点は次のとおりです。

（1）建物・設備

2019年竣工である本物件は、最新の高機能な仕様を備えた大規模再開発ビルです。オフィスフロア高層階からは新宿御苑が望めます。下層階には就業者向け「ラウンジミーティングテラス」や保育所も設置されており、多様な働き方に対応した上質な空間を提供しています。また、敷地の約40%を占める広場や歩行者通路には多種多様な植栽が施され、都市の緑化に貢献しています。

（2）立地

本物件は、急速に発展が進むJR・私鉄・地下鉄各線「新宿駅」南口の駅前エリア、かつ明治通り沿いに位置し、高い視認性を有しています。「新宿駅」南口からはペDESTリアンデッキが本物件3階部分に接続しており、快適な歩行者動線が確保されています。また、地下鉄「新宿三丁目駅」やJR・地下鉄「代々木駅」にも至近であり、交通利便性の高い物件です。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	リンクスクエア新宿
特定資産の種類	国内不動産
所有形態	
土地	借地借家法第22条に定める一般定期借地権
建物	区分所有権の共有持分 ・地下1階、1階～16階の事務所部分（28,204.06㎡）における 区分所有権の共有持分：100分の36.28 ・1階～3階の店舗部分（家屋番号千駄ヶ谷五丁目27番6の12を除く） （1,943.46㎡）における区分所有権の共有持分：100分の51 ・2階の店舗部分（家屋番号千駄ヶ谷五丁目27番6の12）（483.47㎡） における区分所有権の共有持分：100分の37.34 ※建物所有割合：37.34%
所在地（住居表示）	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番5号
用途	事務所、店舗
面積	

土地	3,852.34 m ² (登記簿上の面積)	
建物	42,049.96 m ² (登記簿上の延床面積)	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 16 階建	
基準階面積	1,862 m ²	
建築時期	2019 年 8 月	
耐震性に関する事項	地震 P M L :1.9% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく)	
担保の状況	なし	
鑑定評価額 (価格時点)	17,728 百万円 (2020 年 3 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	16	
賃貸事業収入	年間 1,221 百万円	
敷金・保証金	1,110 百万円	
総賃貸面積	9,786 m ²	
総賃貸可能面積	9,786 m ²	
入居率の推移	(2019 年 8 月新築)	
	2019 年 9 月 30 日	100.0%
	取得予定日	100.0%
その他特筆すべき事項	本物件の区分所有権の共有者間協定書等において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められる予定です。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われていません。	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 当投資法人が現在締結している定期借地権設定契約書において設定されている定期借地権は、本取得資産取得と同時に消滅する予定。よって本取引後、当投資法人は土地・建物一体の所有者となる予定。 当該建物は、当投資法人による取得後、三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転貸を行うパススルー型のマスターリースとなる予定。 面積、構造、建築時期については登記簿上の表示、用途については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。 テナント総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び取得予定日の稼働率は、取得予定日における見込み数値を記載。 賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づき、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は取得する区分所有区画全体のテナント総数を記載。 当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約設定共用部分の共有持分を含む。 NOI (Net Operating Income) : 年間 686 百万円 (本取得資産 (建物の区分所有権および定期借地権) にかかる当社想定数値) 減価償却費 : 年間 256 百万円 (本取得資産 (建物の区分所有権および定期借地権) にかかる当社想定数値) 	

4. 取得先の概要

3 ページに記載した「取得先の概要」をご参照ください。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	リンクスクエア新宿 (東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 27 番 5 号)	
	前所有者の状況	前々所有者の状況
会社名	三菱地所株式会社	なし

特別な利害関係にある者との関係	3 ページに記載した「取得先の概要」参照	-
取得経緯・理由等	2019 年 8 月新築	-
取得価格	-	-
取得時期	-	-

6. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	リンクスクエア新宿
鑑 定 評 価 額	17,728 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	2020 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	23,300,000	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	23,400,000	
(1)運営収益 [①-②]	1,077,491	
① 可能総収益	1,121,691	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	44,199	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の平均的空室率に基づき計上
(2)運営費用	323,753	
維持管理費	141,928 (注)	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは委託契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	18,357	過年度実績額や類似不動産の実績額を参考に計上
修繕費	9,341	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	8,839	類似不動産の事例に基づき計上
公租公課	138,680	2019 年度の実績に基づき計上
損害保険料	1,217	類似不動産の実績額を参考に計上
その他費用	5,387	予備費として、運用収益の 0.5%相当額を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	753,737	
(4)一時金の運用益	9,076	運用利回りを 1%として査定
(5)資本的支出	15,014	類似不動産の更新費等を参考に査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	747,799	
(7)還元利回り	3.2%	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	23,200,000	
割引率	3.0%	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	3.4%	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	23,800,000	
土地比率	71.7%	
建物比率	28.3%	

*単位：千円（千円未満は切り捨てて表示）

<p>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</p>	<p>本件は、底地所有者が借地権付建物を購入する場合の評価であるが、対象不動産の購入と同時に借地契約に付与されたオプションが消滅するため、消滅に相当する対価を考慮する必要がある。よって対象不動産の使用収益が継続することを前提に試算した査定額から借地契約に付与された底地のオプション行使価格を控除することにより鑑定評価額を求めるものとした。よって上表の収益価格（23,300,000,000 円）から権利行使価格（5,572,000,000 円）を控除した 17,728,000,000 円を本件鑑定評価額とした。</p>
-----------------------------------	--

(注) PM 業務委託予定先より、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 業務委託予定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。

《利害関係人等との取引》

本取引は、利害関係人等との取引に該当します。当該取引に際して、資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、運用会議での承認手続を経ていきます。

《決済方法等》

(1) 取得資金

新宿フロントタワー：借入金及び手元資金
新宿イーストサイドスクエア：借入金及び手元資金
リンクスクエア新宿：借入金及び手元資金

(2) 決済方法

引渡し時に一括

(注)新宿フロントタワーおよび新宿イーストサイドスクエアの取得にかかる借入金については、本日付けで公表いたしました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。リンクスクエア新宿の取得にかかる借入金については、決定次第お知らせします。

《今後の見通し》

本取得による当投資法人の 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。

また、2020 年 9 月期（2020 年 4 月 1 日～2020 年 9 月 30 日）の運用状況の予想の修正及び 2021 年 3 月期（2020 年 10 月 1 日～2021 年 3 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付けで公表いたしました「2020 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び 2021 年 3 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

《参考資料》

●新宿フロントタワー 案内図



●新宿フロントタワー 外観写真



●新宿イーストサイドスクエア 案内図



●新宿イーストサイドスクエア 外観写真



●リンクスクエア新宿 案内図



●リンクスクエア新宿 外観写真

