

2023年11月2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 加藤 譲
(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の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

取得資産の名称	シーバンスS棟（追加取得）（持分割合：4.21725%）
取得価格（予定）	2,290百万円
取得先	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）
取得決定日	2023年11月2日
契約締結日	2023年11月2日
取得日（予定）	2023年12月1日
代金支払日（予定）	2023年12月1日

(注)「取得資産の名称」欄に記載の持分割合は、物件全体における当投資法人の持分割合を記載しています。
当投資法人は、2020年1月31日付で同物件（持分割合：13.45%）を取得しており、本追加取得により同物件の持分割合は17.66725%となる予定です。

2. 取得の理由

当投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき取得を行うものです。本物件は都心の好立地に所在し、高い基本スペックと機能性を備え、ポートフォリオの中長期的な競争力向上と資産規模の拡大につながると判断し、取得を決定しました。

検討に際して、次の点を特に評価しました。

(1) 建物・設備

本物件は、天井高 2,700mm、OA フロア 80mm、電源容量 45VA/m²等、高い基本スペックを持つオフィスビルです。オフィスフロアは約 600 坪の整形・無柱空間で、様々なビジネスニーズに合わせ、区画を柔軟に分割することができます。2012 年には大規模リニューアルが行われており、築浅物件に劣らないグレードを維持しています。また、CASBEE 認証では最高位の S ランクを取得しており、環境面においても高い競争力を持つ物件です。

(2) 立地

本物件は、JR 各線・東京モノレール「浜松町駅」から徒歩 7 分、ゆりかもめ「日の出駅」から徒歩 3 分であり、新幹線が発着する東京駅・品川駅や羽田空港等へのアクセス性も高い立地です。浜松町駅からは歩行者専用通路が本物件至近まで接続しています。また、現在、浜松町駅の整備工事が進行中であり、本物件に至る南口自由通路の拡幅を含む、駅周辺の歩行者ネットワークの強化が予定されています。さらに、隣接街区では大規模複合施設の開発も進行しており、本エリアの更なる価値向上が期待されます。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	シーバンス S 棟 (追加取得) (持分割合 : 4.21725%)	
特定資産の種類	国内不動産	
所有形態		
土地	以下の所有権 ・東京都港区芝浦一丁目 3 番 12 (3,832.26 m ²) : 共有持分 400,000 分の 55,637	
建物	区分所有権の共有持分 (シーバンス S 棟事業持分 : 4.21725%) ・16 階~22 階 (13,932.31 m ²) の区分所有権 : 共有持分 7 分の 1	
所在地 (住居表示)	東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号	
用途	事務所	
面積		
土地	26,468.48 m ² (登記簿上の面積)	
建物	166,405.36 m ² (登記簿上の延床面積)	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 24 階建	
基準階面積	2,012 m ²	
建築時期	1991 年 1 月	
耐震性に関する事項	地震 P M L : 1.7% (東京海上ディーアール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	根抵当権の設定あり (但し解除された状態で取得予定)	
鑑定評価額 (価格時点)	2,300 百万円 (2023 年 10 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 140 百万円	
敷金・保証金	共同事業協定により当投資法人の敷金・保証金の授受はなし	
総賃貸面積	1,782 m ²	
総賃貸可能面積	1,906 m ²	
入居率の推移	2022 年 3 月 31 日	100.0%
	2022 年 9 月 30 日	84.6%

		2023年3月31日	92.3%
		2023年9月30日	97.9%
		取得予定日	93.5%
	その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の区分所有者間及び当該区分所有権の共有者間協定書において、持分譲渡に係る優先交渉権に関す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は行われておりません。 ・境界確認は一部未了ですが、当投資法人に損失が発生するリスクは極めて低いものと判断しています。 ・本件土地について、東京海上ディール株式会社作成による調査報告書によれば、地歴調査より1900年代及び1960年代から1980年代等において工場の所在が確認されており、工場の詳細は不明ですが製造工程において特定有害物質の使用が懸念されます。したがって、対象地に土壌汚染が存在する可能性は否定できないものの、対象地において地下水飲用はなく、敷地は概ね被覆していることから、健康被害リスクは低いと評価されています。 	
(注)		<ul style="list-style-type: none"> ・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共同事業協定に基づきML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。 ・面積は、シーバンス S 棟にシーバンス N 棟及びアモール棟を合わせた一棟建物及び敷地全体の登記簿上の数値を記載。 ・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。 ・賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づく。 ・本追加取得に係る当投資法人の事業収支は、共同事業協定に基づき、シーバンス S 棟全体に係る数値に本追加取得分の当投資法人の事業持分(4.21725%)を乗じて計算される。 ・賃貸事業収入、総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、シーバンス S 棟全体に係る数値に本追加取得分の当投資法人の事業持分(4.21725%)を乗じた数値を記載 ・敷金・保証金は、ML契約に基づきML会社が一元管理する。 ・テナント総数及び入居率は、シーバンス S 棟全体の数値を記載。 ・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入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。 ・NOI (Net Operating Income) : 年間 95 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 19 百万円 (当社想定数値) 	

4. 取得先の概要

取得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当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該取得先は、当投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得資産は、当投資法人・本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。

6. 決済方法等

(1) 取得資金 (予定)

借入金及び手元資金

(注)本取得にかかる借入金については、決定次第お知らせいたします。

(2) 決済方法

引渡し時に一括

7. 今後の見通し

本物件の取得予定日が属する営業期間は 2024 年 3 月期であり、本取引による当投資法人の 2023 年 9 月期(2023 年 4 月 1 日～2023 年 9 月 30 日)の運用状況に対する影響はありません。また、2024 年 3 月期(2023 年 10 月 1 日～2024 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。

(参考) 運用状況の予想(2023 年 5 月 15 日公表分) 及び実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2023 年 3 月期 (実績)	37,345	17,041	16,172	16,161	11,667	0
2023 年 9 月期 (予想)	38,610	17,390	16,380	16,370	11,500	0
2024 年 3 月期 (予想)	41,050	19,320	18,260	17,620	11,550	0

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	シーバンスS棟（追加取得）（持分割合：4.21725%）
鑑定評価額	2,300百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年10月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,300,000	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価格を試算
直接還元法による価格	2,360,000	
(1)運営収益 [①-②]	160,161	
① 可能総収益	168,590	対象不動産の中長期的競争力、類似不動産の新規賃料水準を勘案して査定
② 空空等損失等	8,428	対象不動産の空空率実績や類似不動産の平均的空空率に基づき、対象不動産の競争力等も考慮して計上
(2)運営費用	63,770	
維持管理費	24,404（注）	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは現行契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	21,351	過年度実績額に基づき計上
修繕費	841	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	1,137	類似不動産の事例に基づき計上
公租公課	14,935	過年度実績額に基づき査定
損害保険料	432	過年度実績額に基づき査定
その他費用	668	過年度実績額に基づき査定
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	96,390	
(4)一時金の運用益	0	マスターリース契約書に基づき、運用益は非計上
(5)資本的支出	6,575	エンジニアリングレポートの年平均更新費に基づき査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	89,814	
(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	2,280,000	
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	2,060,000	
土地比率	89.0%	
建物比率	11.0%	

*単位：千円（千円未満は切り捨てて表示）

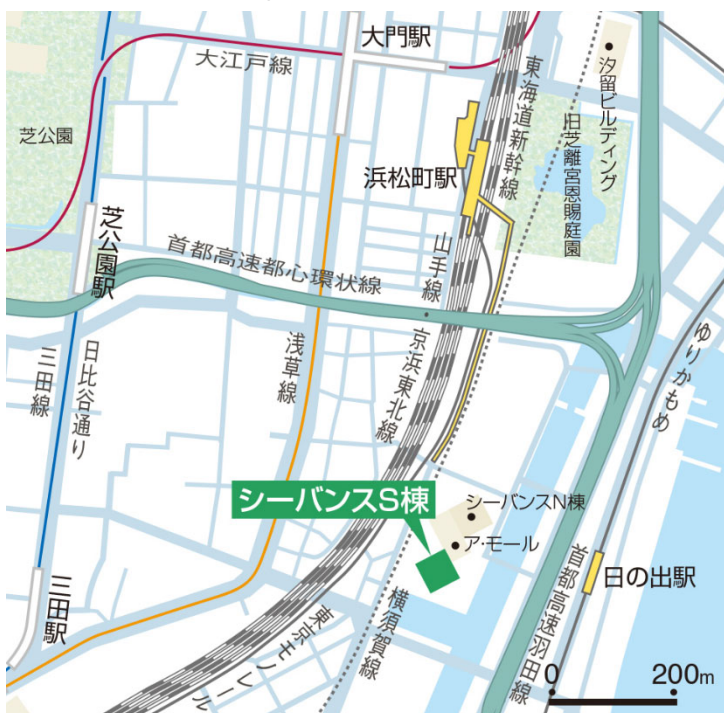
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(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

《参考資料》

●シーバンスS棟 案内図



●シーバンスS棟 外観写真

