

2024年3月7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

国内不動産の取得及び 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（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及び国内不動産信託受益権の譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡をあわせて「本取引」といいます。）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)
3rd MINAMI AOYAMA	東京都 港区	21,000 百万円	2024 年 3 月 8 日	2024 年 3 月 8 日

<<譲渡予定資産>>

物件名称	所在地	譲渡価格 (予定)		契約締結日	譲渡日 (予定)
JRE 堂島タワー	大阪府 大阪市	33,400 百万円	①17,034 百万円 (準共有持分 51%)	2024 年 3 月 7 日	①2024 年 4 月 1 日
			②16,366 百万円 (準共有持分 49%)		②2024 年 10 月 1 日

「本取引の目的」

本取引は、ポートフォリオの中長期的な競争力向上を目的とした入替戦略の一環として行うものです。本取得の対象物件は、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ており、本取得がポートフォリオの競争力向上につながると判断し決定しました。一方、本譲渡は、収益性、資産価値の観点から保有物件の定性・定量評価を行い、総合的に検討した上で決定しました。

「取得予定資産：3rd MINAMI AOYAMA」

1. 本取得の概要

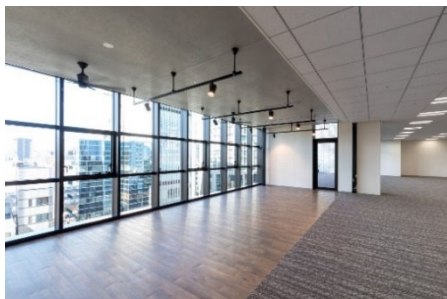
取得資産の名称	3rd MINAMI AOYAMA
取得価格（予定）	21,000百万円
取得先	三菱地所株式会社
媒介の有無	なし
取得決定日	2024年3月7日
契約締結日（予定）	2024年3月8日
取得日（予定）	2024年3月8日
代金支払日（予定）	2024年3月8日

2. 本取得の理由

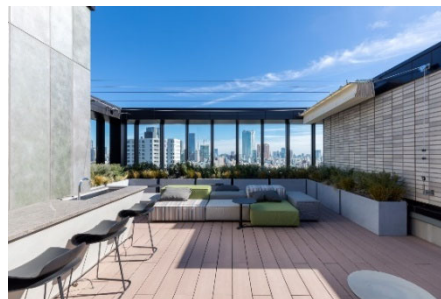
検討に際して、次の点を特に評価しました。

（1）建物・設備

2023年竣工の本物件は、1フロア約250坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等、高水準のスペックを持つ築浅のオフィスビルです。各フロア専有部に標準仕様として設けられたバルコニーや、テナント専用ルーフトップテラスは、入居者の多様なワークスタイルに対応します。



（専有部のバルコニー）



（ルーフトップテラス）

また、100%再エネ電力の導入等、環境負荷低減に配慮した様々な取り組みがなされ、BCP対策としては、48時間稼働可能な非常用発電機が設置される等、環境、防災の両面において競争力が高い物件です。

（2）立地

本物件は青山エリアに位置しております。周辺には緑豊かなスポットや美術館があり、アパレル、デザイン、IT関連等多岐にわたる企業からの需要が高いエリアです。本物件から徒歩4分の地下鉄「外苑前駅」ほか、「表参道駅」、「青山一丁目駅」も徒歩圏内で、複数路線へアクセス可能です。また、近隣では大規模複合再開発が計画されており、この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	3rd MINAMI AOYAMA	
特定資産の種類	国内不動産	
所有形態		
土地	・土地 12 筆の所有権 ・土地 19 筆の賃借権（準共有持分 100 分の 77.76）	
建物	所有権（共有持分 100 分の 77.76）	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山三丁目1番34号	
用途	事務所、店舗	
面積		
土地	2,411.62 m ² （登記簿上の面積）	
建物	14,376.28 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 1 階付 13 階建	
基準階面積	863 m ²	
建築時期	2023 年 2 月	
耐震性に関する事項	地震 P M L : 2.2%（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	なし	
鑑定評価額 （価格時点）	21,200 百万円 （2024 年 2 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	13	
賃貸事業収入	年間 405 百万円	
敷金・保証金	872 百万円	
総賃貸面積	6,469 m ²	
総賃貸可能面積	7,781 m ²	
入居率の推移	2023 年 3 月 31 日	44.5%
	2023 年 9 月 30 日	58.1%
	取得予定日	83.1%
その他特筆すべき事項	本物件の土地及び建物に関して、他の建物共有者との契約書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地は 19 筆からなっており、そのうち 12 筆 1,240.90 m²について所有権を取得。かかる土地には本投資法人及び他の建物共有者のために借地権が設定される。当該 12 筆を含む 19 筆すべてについて、本投資法人と他の建物共有者が 100 分の 77.76 対 100 分の 22.24 の割合で賃借権を準共有する。 ・当該建物のうち、当投資法人が取得する持分は、取得後、三菱地所株式会社に賃貸し、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。 ・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。 ・賃貸事業収入は 2023 年 2 月から 2024 年 1 月までの実績額の合計を記載。 ・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 636 百万円（当社想定数値） ・減価償却費：年間 160 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 中島 篤
主 な 事 業 内 容	不動産業
資 本 金	142,414 百万円 (2023 年 12 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1937 年 5 月 7 日
純 資 産	(連結) : 2,493,784 百万円 (2023 年 12 月 31 日現在)
総 資 産	(連結) : 7,555,268 百万円 (2023 年 12 月 31 日現在)
大 株 主 及 び 株 主 比 率 (2023 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 : 16.93% (株)日本カストディ銀行信託口 : 5.64% 明治安田生命保険(相) : 3.31%
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 (2024 年 3 月 7 日現在 : 出資比率 100%) である。また、2023 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 1.20%) 保有している。
人 的 関 係	2024年3月7日現在、本資産運用会社の役職員のうち13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借借人である。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)	3rd MINAMI AOYAMA (東京都港区南青山三丁目 1 番 34 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	-
特別な利害関係にある者との関係	前記 「取得先の概要」参照	-
取得経緯・理由等	2023 年 2 月新築	-
取得価格	- (注)	-
取得時期	- (注)	-

(注)前所有者の開発物件につき前々所有者がいないため、記載を省略しています。

6. 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。

7. 決済方法等

(1) 取得資金

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、本日付で公表しました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 決済方法

引渡し時に一括

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	3rd MINAMI AOYAMA
鑑定評価額	21,200 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	2024年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	21,200,000	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	21,900,000	
(1)運営収益 [①-②]	1,114,721	
① 可能総収益	1,166,383	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等を勘案して査定
② 空室等損失等	51,662	類似不動産の平均的空室率に基づき、対象不動産の競争力等も考慮して計上
(2)運営費用	467,195	
維持管理費	113,427 (注)	維持管理費は過年度実績額及び予算額に、PM フィーは予定契約に基づき査定
P Mフィー		
水道光熱費	48,019	過年度実績額及び予算額に基づき査定
修繕費	6,393	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	8,999	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	142,269	土地は過年度実績を基に、建物は課税標準を査定し計上
損害保険料	850	見積額に基づき査定
その他費用	147,236	地代や予備費を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	647,525	
(4)一時金の運用益	0	運用益は非計上
(5)資本的支出	12,188	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の 0.4% から修繕費を控除して査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	635,336	
(7)還元利回り	2.9%	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	20,900,000	
割引率	2.7%	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から査定
最終還元利回り	3.1%	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	20,700,000	
土地比率	79.9%	借地権を含む
建物比率	20.1%	

*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。

«譲渡予定資産：JRE 堂島タワー»

1. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	JRE 堂島タワー	
譲渡価格（予定）	33,400 百万円	
	①17,034 百万円 (準共有持分 51%)	②16,366 百万円 (準共有持分 49%)
想定帳簿価額	19,824 百万円	
	①10,174 百万円	②9,650 百万円
想定譲渡損益	13,220 百万円	
	①6,670 百万円	②6,540 百万円
譲渡先	非開示（後述「譲渡先の概要」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	2024 年 3 月 7 日	
契約締結日	2024 年 3 月 7 日	
譲渡日（予定）	①2024 年 4 月 1 日	②2024 年 10 月 1 日
代金受取日（予定）	①2024 年 4 月 1 日	②2024 年 10 月 1 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

本物件が位置する堂島エリアは、今後オフィスビルの大量供給が予定されている梅田エリアに隣接しており、将来的な立地競争力や需給動向には注視が必要な状況です。このような背景のもと、本資産運用会社は、本物件を中長期的に運用することと譲渡することを比較検討しました。その結果、譲渡先から上記条件による売買提案を得られたことも踏まえ、本譲渡を決定しました。

また、本譲渡に伴い発生する手取金は、借入金の返済資金や、手元資金として将来の特定資産の取得等に充当することを想定しています。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	JRE堂島タワー		
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	
	建物	所有権	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号		
建築時期	1995年4月		
用途	事務所、店舗		
鑑定評価額 （価格時点）	20,300百万円 （2024年2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	47	
	賃貸事業収入	793百万円（2023年9月期）	
	敷金・保証金	1,348百万円	
	総賃貸面積	27,829㎡	
	総賃貸可能面積	28,403㎡	
	入居率の推移	2021年9月30日	98.4%
		2022年3月31日	95.9%
		2022年9月30日	96.8%
		2023年3月31日	98.0%
		2023年9月30日	98.0%
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を記載。 ・賃貸借の内容は、2023年9月期末日の数値を記載。			

4. 譲渡先の概要

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当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該譲渡先は、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. 決済方法等

譲渡日毎に、代金一括決済

6. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	J R E 堂島タワー
鑑 定 評 価 額	20,300 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	2024 年 2 月 1 日

項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	20,300,000	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	20,600,000	
(1)運営収益 [①-②]	1,590,867	
①可能総収益	1,651,545	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等を勘案して査定
②空室等損失等	60,677	類似不動産の平均的空室率に基づき、対象不動産の競争力等も考慮して計上
(2)運営費用	676,733	
維持管理費	236,619 (注)	維持管理費は過年度実績額に、PM フィーは類似不動産の費用水準に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	215,000	過年度実績額に基づき稼働率を考慮のうえ査定
修繕費	34,872	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	11,205	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	176,721	2023 年度の実績に基づき査定
損害保険料	2,314	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)]	914,133	
(4)一時金の運用益	13,162	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	125,818	エンジニアリン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)]	801,477	
(7)還元利回り	3.9%	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	20,200,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	20,500,000	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	

* 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。

«今後の見通し»

本取引を前提とした当投資法人の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。

また、2024年9月期（2024年4月1日～2024年9月30日）の運用状況の予想の修正については、本日付で公表いたしました「2024年9月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

《参考資料》

●3rd MINAMI AOYAMA 案内図



●3rd MINAMI AOYAMA 外観写真

