

2021年11月15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取得及び 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信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡（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	取得日 (予定)
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー (追加取得)	東京都 千代田区	6,380 百万円	2021 年 11 月 15 日	2021 年 11 月 30 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)
名古屋御園ビル	愛知県 名古屋市	2,629 百万円	2021 年 11 月 15 日	2022 年 3 月 1 日

《本取引の目的》

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。

本取引は、このような入替戦略の一環として行うものであり、本取得に関してはポートフォリオの中長期的な競争力強化に資する物件である点を総合評価し、取得を決定しました。一方、本譲渡に関しては収益性、資産価値の観点から定性・定量的評価を行った上で決定しました。

《取得予定資産：大手町フィナンシャルシティノースタワー（追加取得）》

1. 本取得の概要

取得資産の名称	大手町フィナンシャルシティノースタワー（持分割合：1.42%）
取得価格（予定）	6,380百万円
取得先	株式会社サンケイビル（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	2021年11月15日
契約締結日	2021年11月15日
取得日（予定）	2021年11月30日
代金支払日（予定）	2021年11月30日

（注）「取得資産の名称」の持分割合は、大手町フィナンシャルシティ全体（サウスタワーを含む）における共有持分割合を記載しています。なお、本追加取得により当投資法人の本物件の持分割合は4.80%になる予定です。

2. 本取得の理由

本物件は、大手町連鎖型都市再生プロジェクト第2次事業である大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業として建設され、本物件と一体で建築されたサウスタワーとともに「大手町フィナンシャルシティ」を構成しています。

本取得に際して、特に評価した点は以下のとおりです。

（1）建物・設備

本物件は、2012年竣工の築浅物件であり、事務所、店舗等で構成される大型複合施設です。オフィス空間は、ワンフロア約700坪を超える整形・無柱空間であり、様々なビジネスニーズに合わせたレイアウトが可能です。また、サウスタワーの低層部に設置された聖路加国際病院の分院「聖路加メディローカス」は、就業者の利便性を高めるのみならず、災害時には周辺エリアの初期救護を担う等、地域防災にも貢献しています。

環境面では、敷地内外の緑化や保水性塗装の採用等により、ヒートアイランド現象を緩和しているほか、高効率設備機器の導入などにより、環境負荷の軽減に取り組んでいます。

（2）立地

本物件は地下鉄5路線（東京メトロ丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線、都営地下鉄三田線）が乗り入れる「大手町駅」に地下で直結しており、非常に交通アクセスに優れています。

また、国際金融センターである大手町に位置するためビジネス上の利点も有しており、上記の都市再生プロジェクトにより、エリアとしての更なる価値向上が期待されています。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	大手町フィナンシャルシティノースタワー（持分割合：1.42%）	
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	以下の所有権（敷地権）の共有持分（100分の12.5）に係る信託受益権 敷地権の目的：土地15筆の所有権 敷地権割合： 東京都千代田区大手町一丁目5番1他13筆（仮換地2A街区2-1号） ：1億分の10,004,230 東京都千代田区大手町一丁目5番2（仮換地2A街区2-2号） ：1億分の10,019,813	
建物	以下の区分所有権の共有持分（100分の12.5）に係る信託受益権 ・店舗部分の一部（地下1階）（237.65㎡） ・データセンター部分（地下4～地上1階、地上2階～4階（登記簿上は地下4～地上1階、3階～5階））（6357.25㎡） （注）上記面積には附属建物部分を含む。 ・オフィス部分（地上23階～27階（登記簿上は24階～28階））（11,488.95㎡） ・管理規約に基づく全体共用部の共有持分 ※建物所有割合：1.42%	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
所在地（住居表示）	東京都千代田区大手町一丁目9番5号	
用途	事務所、店舗	
面積		
土地	14,108.16㎡（仮換地面積）	
建物	239,769.07㎡（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4階付35階建	
基準階面積	2,369㎡	
建築時期	2012年10月	
耐震性に関する事項	地震PML:1.1%（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）	7,070百万円 （2021年11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	10	
賃貸事業収入	非開示	
敷金・保証金	非開示	
総賃貸面積	2,307㎡	
総賃貸可能面積	2,307㎡	
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	96.1%
	2021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。
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 本物件は、東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業施行区域内にあり、地番及び筆数は、敷地権の目的となっている従前地 15 筆の地番及び筆数を記載している。また、土地面積については以下の仮換地の指定面積の合計を記載している。 <ul style="list-style-type: none"> ①2A 街区 2-1 号 13,763.00 m²(うち当投資法人の共有持分:10.004230%の 100 分の 12.5) ②2A 街区 2-2 号 345.16 m² (うち当投資法人の共有持分:10.019813%の 100 分の 12.5) 建物面積、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。 構造の地上階数の記載は、大手町フィナンシャルシティノースタワーと大手町フィナンシャルシティサウスタワーを合わせた登記簿上の記載をしており、大手町フィナンシャルシティノースタワーは、31 階建（館内表示は 30 階建）。 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。 賃貸事業収入及び敷金・保証金については、共有者等の同意を得られていないことから非開示。 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 173 百万円 (当社想定数値) 減価償却費 : 年間 44 百万円 (当社想定数値)

4. 取得先の概要

名 称	株式会社サンケイビル
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目 7 番 2 号
代 表 者	代表取締役社長 飯島一暢
主 な 事 業 内 容	不動産業
資 本 金	28,120 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1951 年 6 月 11 日
純 資 産	(連結) : 105,414 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
総 資 産	(連結) : 442,571 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
大 株 主 及 び 株 主 比 率 (2021 年 3 月 31 日現在)	株式会社フジ・メディア・ホールディングス (100.0%)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	特になし
人 的 関 係	特になし
取 引 関 係	特になし
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	特になし

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

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、決定次第お知らせします。

(2) 決済方法

引渡し時に一括

7. 鑑定評価書の概要

物件名称	大手町フィナンシャルシティノースタワー
鑑定評価額	7,070百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年11月1日

項目	内容	概要等
収益価格	7,070,000	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	7,240,000	
(1)運営収益 [①-②]	270,290	
① 可能総収益	282,296	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	12,005	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	74,613	
維持管理費	32,871 (注)	維持管理費は過年度実績額及び予算に、PM フィーは現行契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	0	管理組合への管理費で支出されているので非計上
修繕費	2,921	エンジニア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	1,900	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	36,881	2021年度の実績に基づき計上
損害保険料	37	見積額に基づき査定
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)]	195,677	
(4)一時金の運用益	2,437	運用利回りを1%として査定
(5)資本的支出	2,722	エンジニアングレポートの修繕更新費の年平均額を参考に査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	195,392	
(7)還元利回り	2.7%	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	6,990,000	
割引率	2.4%	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	2.8%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性を考慮して査定
積算価格	6,560,000	
土地比率	83.8%	
建物比率	16.2%	

*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。

《譲渡予定資産：名古屋御園ビル》

1. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	名古屋御園ビル
譲渡価格（予定）	2,629 百万円
想定帳簿価額	1,293 百万円
想定譲渡損益	1,308 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	2021 年 11 月 15 日
契約締結日	2021 年 11 月 15 日
譲渡日（予定）	2022 年 3 月 1 日
代金受取日（予定）	2022 年 3 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

本物件は高い入居率を維持してきましたが、本物件が位置する伏見エリアのオフィスの需給動向は今後注視が必要であり、また築 30 年を迎える本物件は、今後の修繕・更新費の増加が見込まれており、中長期的なオフィスとしての競争力の維持・向上を図ることが課題となっていました。

このような背景のもと、本資産運用会社は、譲渡先から上記予定譲渡価格で売買提案を得られたことを踏まえ、今後の内部成長余力を考慮し、譲渡予定資産を中長期的に運用することと譲渡することとを比較検討した結果、本譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡に伴い発生する譲渡益については、一部を内部留保の上、残額を 2022 年 3 月期の分配金として還元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	名古屋御園ビル
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）	愛知県名古屋市中区栄一丁目 10 番 21 号
建 築 時 期	1991 年 9 月
用 途	事務所
鑑定評価額 （ 価 格 時 点 ）	1,760 百万円 (2021 年 11 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	17
賃貸事業収入	78,562 千円

敷金・保証金	113,210千円	
総賃貸面積	3,448㎡	
総賃貸可能面積	3,448㎡	
入居率の推移	2019年9月30日	100.0%
	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%
その他特筆すべき事項	特になし	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡予定日に不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の譲渡を行う予定。 ・用途は登記簿上の表示を記載。 ・賃貸借の内容は、2021年9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

2021年12月1日に手付金として譲渡予定価格（消費税等は含まない）の20%引渡し時に残金として、売買代金（消費税等込み）から手付金を除いた額を決済
(注) 当該手付金に利息は付されません。

6. 鑑定評価書の概要

物件名称	名古屋御園ビル	
鑑定評価額	1,760百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,760,000	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	1,820,000	
(1)運営収益 [①-②]	155,076	
①可能総収益	163,788	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	8,712	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	59,206	
維持管理費	18,367 (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	11,000	過年度実績額に基づき稼働率を考慮のうえ査定
修繕費	13,106	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	1,026	類似不動産の事例に基づき新規入居テナントの1.0か月分を計上
公租公課	14,373	2021年度の実績に基づき査定
損害保険料	333	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	1,000	収支実績及び収支予算に基づき予備費を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	95,869	

(4)一時金の運用益	942	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	11,253	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)]	85,558	
(7)還元利回り	4.7%	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	1,730,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	1,380,000	
土地比率	71.3%	
建物比率	28.7%	

* 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	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 2022 年 3 月期（2021 年 10 月 1 日～2022 年 3 月 31 日）及び 2022 年 9 月期（2022 年 4 月 1 日～2022 年 9 月 30 日）における運用状況の予想については、本日付け発表の「2021 年 9 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

以 上

《参考資料》

●大手町フィナンシャルシティノースタワー 案内図



●大手町フィナンシャルシティノースタワー 外観写真

