

2023年3月28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 謙  
(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〉

取得資産の名称	所在地	取得価格 (予定)	契約締結日 (予定)	取得日 (予定)
新宿イーストサイドスクエア (追加取得) (持分割合：4%)	東京都 新宿区	8,500 百万円	2023年3月30日	2023年3月30日
CIRCLES 平河町 (持分割合：100%)	東京都 千代田区	1,780 百万円		

(注)「取得資産の名称」欄に記載の持分割合につき、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）については、物件全体における当投資法人の共有持分割合を記載し、また本追加取得により同物件の持分割合は39.0%となる予定です。CIRCLES 平河町については、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。

## 〈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。両物件ともに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、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ています。なお、当投資法人の運用方針では、原則として3,000㎡以上の物件に投資することとしていますが、CIRCLES 平河町は昨今の多様な働き方に対応可能な競争力の高い物件である点を評価し、取得を決定しました。

◀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（追加取得）（持分割合：4%）
取得価格（予定）	8,500百万円
取得先	三菱地所株式会社
媒介の有無	なし
取得決定日	2023年3月28日
契約締結日（予定）	2023年3月30日
取得日（予定）	2023年3月30日
代金支払日（予定）	2023年3月30日

2. 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

2012年竣工の本物件は、1フロア当たり都内最大級の約1,800坪のフロアプレート、天井高2,850mm、OAフロア130mm等、高い基本スペックを誇る大型オフィスビルであり、飲食店舗やフィットネスジム等、オフィスワーカーにとって利便性の高い施設も入居しています。BCP対策として、制震構造や約72時間稼働可能な非常用発電機を備え、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も導入され、高い防災性とエネルギー効率を実現しています。また、敷地面積に対して約40%となる緑化率を確保した回遊性の高いランドスケープは、オフィスワーカーや地域生活者に憩いの場を提供し、地域コミュニティにも貢献する競争力の高い物件です。

（2）立地

本物件は、ビジネスや商業をはじめとして、多様な機能が集積した世界有数の都市である新宿エリアに位置し、デザイン性の高い外観でランドマーク性にも優れています。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、交通利便性に優れています。

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（追加取得）（持分割合：4%）	
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㎡（登記簿上の面積）
	建物	167,245.46㎡（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㎡	
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)	8,510 百万円 (2023 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	42	
賃貸事業収入	年間 387 百万円	
敷金・保証金	328 百万円	
総賃貸面積	4,626 ㎡	
総賃貸可能面積	4,678 ㎡	
入居率の推移	2021 年 3 月 31 日	100.0%
	2021 年 9 月 30 日	98.6%
	2022 年 3 月 31 日	98.7%
	2022 年 9 月 30 日	98.5%
	取得予定日	98.9%
その他特筆すべき事項	<p>(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（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"> <li>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%、2020 年 3 月 27 日付けで 4.0% 取得しており、本追加取得により、本物件の共有持分は 39.0% となる予定。</li> <li>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バススルー型のマスターリースとなる予定。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>賃貸事業収入は 2022 年 3 月から 2023 年 2 月までの実績額の合計を記載。</li> <li>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。</li> <li>NOI (Net Operating Income) : 年間 274 百万円 (当社想定数値)</li> <li>減価償却費 : 年間 53 百万円 (当社想定数値)</li> </ul>	

#### 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	142,414 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1937 年 5 月 7 日

純 資 産	(連結) : 2,415,605 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
総 資 産	(連結) : 7,012,769 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
大株主及び株主比率 (2022 年 3 月 31 日現在)	日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口 : 17.26% (株)日本カストディ銀行信託口 : 5.13% 明治安田生命保険(相) : 3.19%
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 (2023 年 3 月 28 日現在 : 出資比率 100%) である。また、2022 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	2023年3月28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	前記 「取得先の概要」参照	本資産運用会社の株主である三菱地所株式会社 (本資産運用会社への出資比率 100.0%) 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 (追加取得) (持分割合 : 4%)
鑑 定 評 価 額	8,510 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	2023 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
----	----	-----

収益価格	8,510,000	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	8,550,000	
(1)運営収益 [①-②]	382,523	
① 可能総収益	416,391	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	33,868	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	98,980	
維持管理費	35,612 (注)	維持管理費は過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、PMフィーは現行契約を参考に査定
PMフィー		
水道光熱費	26,117	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	4,454	過年度実績額を参考にエンジニアリングレポートの年平均費用を考慮して計上
テナント募集費用等	3,078	テナントの想定回転期間をもとに査定
公租公課	29,298	2022年度の実績額に基づき計上
損害保険料	421	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)]	283,543	
(4)一時金の運用益	3,145	運用利回りを1%として査定
(5)資本的支出	13,083	類似不動産の過年度実績額、築年数及びエ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)]	273,605	
(7)還元利回り	3.2%	各地区の基準となる利回りに対象不動産の個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	8,470,000	
割引率	2.9%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個性を勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	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	8,110,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

\*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：CIRCLES 平河町」

1. 取得の概要

取得資産の名称	CIRCLES 平河町（持分割合：100%）
取得価格（予定）	1,780 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	2023 年 3 月 28 日
契約締結日（予定）	2023 年 3 月 30 日
取得日（予定）	2023 年 3 月 30 日
代金支払日（予定）	2023 年 3 月 30 日

2. 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

本物件は、2021 年竣工の築浅物件であり、本資産運用会社のスポンサーである三菱地所株式会社が展開するコンパクトオフィスシリーズ「CIRCLES」の 1 つです。「集まって働く場所」をコンセプトに、高いデザイン性とオフィスに求められるセキュリティや機能を兼ね備え、屋上に仕事や休憩スペースとして使えるテラス、1 階にはカフェが入居する等、コミュニケーションやアイデアを誘発する空間を提供しています。シェアオフィスが手狭となった成長企業の本社移転、全国展開する企業の営業所・分室ニーズ等幅広い企業の需要を満たす競争力の高い物件です。

(2) 立地

本物件の所在する平河町は、皇居の西側に位置し、千鳥ヶ淵公園や国立劇場等に近接していることから都心部ながらも比較的落ち着いた雰囲気がある一方、最高裁判所をはじめとした官公庁が集積する永田町・霞が関等にも近いことから、オフィス需要が底堅く存在するエリアです。本物件は、地下鉄「半蔵門駅」と「麹町駅」の 2 駅から徒歩 3 分に所在し、「半蔵門駅」から「渋谷駅」まで 9 分、「大手町駅」まで 7 分と交通利便性に優れています。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	CIRCLES 平河町（持分割合：100%）	
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）	東京都千代田区平河町一丁目3番13号	
用途	事務所、店舗	
面積		
	土地	171.15 m <sup>2</sup> （登記簿上の面積）
	建物	1,095.13 m <sup>2</sup> （登記簿上の延床面積）
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	
基準階面積	94.37 m <sup>2</sup>	
建築時期	2021 年 11 月	
耐震性に関する事項	地震 P M L :3.9%（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）	1,810 百万円 （2023 年 3 月 1 日時点）	

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

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	年間 21 百万円	
敷金・保証金	28 百万円	
総賃貸面積	885 ㎡	
総賃貸可能面積	979 ㎡	
入居率の推移	2022 年 3 月 31 日	23.0%
	2022 年 9 月 30 日	32.6%
	取得予定日	90.4%
その他特筆すべき事項	特になし	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該建物は、当投資法人による取得後、三菱地所リアルエステートサービス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。</li> <li>・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。</li> <li>・賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li> <li>・賃貸事業収入は 2022 年 3 月から 2023 年 2 月までの実績額の合計を記載。</li> <li>・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。</li> <li>・NOI (Net Operating Income) : 年間 59 百万円 (当社想定数値)</li> <li>・減価償却費 : 年間 21 百万円 (当社想定数値)</li> </ul>	

#### 4. 取得先の概要

前記「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)	CIRCLES 平河町 (東京都千代田区平河町一丁目 3 番 13 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	2021 年 11 月新築	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

6. 鑑定評価書の概要

物件名称	CIRCLES 平河町
鑑定評価額	1,810 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 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,810,000	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	1,880,000	
(1)運営収益 [①-②]	82,276	
① 可能総収益	85,662	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 空室等損失等	3,385	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	19,610	
維持管理費	6,184 (注)	維持管理費及び PM フィーは現行契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	3,023	過年度実績額及び類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,133	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	657	類似不動産の事例を参考に新規入居テナントの 1.0 か月分を計上
公租公課	7,995	2022 年度の実績額に基づき計上
損害保険料	81	保険料見積額を参考に計上
その他費用	534	消耗品費、その他雑費等を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	62,666	
(4)一時金の運用益	357	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	1,144	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)]	61,880	
(7)還元利回り	3.3%	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	1,780,000	
割引率	3.1%	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	3.5%	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	1,230,000	
土地比率	60.4%	
建物比率	39.6%	

\*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。

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。



《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、本資産運用会社は、「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ます。

《決済方法等》

(1) 取得資金

新宿イーストサイドスクエア：借入金

CIRCLES 平河町：借入金

(2) 決済方法

引渡し時に一括

(注) 新宿イーストサイドスクエア及び CIRCLES 平河町の取得にかかる借入金については、本日付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

《今後の見通し》

本取得による当投資法人の 2023 年 3 月期（2022 年 10 月 1 日～2023 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、2023 年 9 月期（2023 年 4 月 1 日～2023 年 9 月 30 日）の運用状況の予想の修正及び 2024 年 3 月期（2023 年 10 月 1 日～2024 年 3 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付で公表いたしました「2023 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び 2024 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。

(参考) 当期運用状況の予想（2022 年 11 月 15 日公表分）及び前期実績

	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
2022 年 9 月期 (実績)	37,654	18,042	17,256	16,790	11,500	0
2023 年 3 月期 (予想)	36,980	16,670	15,810	15,790	11,400	0
2023 年 9 月期 (予想)	37,180	16,570	15,670	15,660	11,300	0

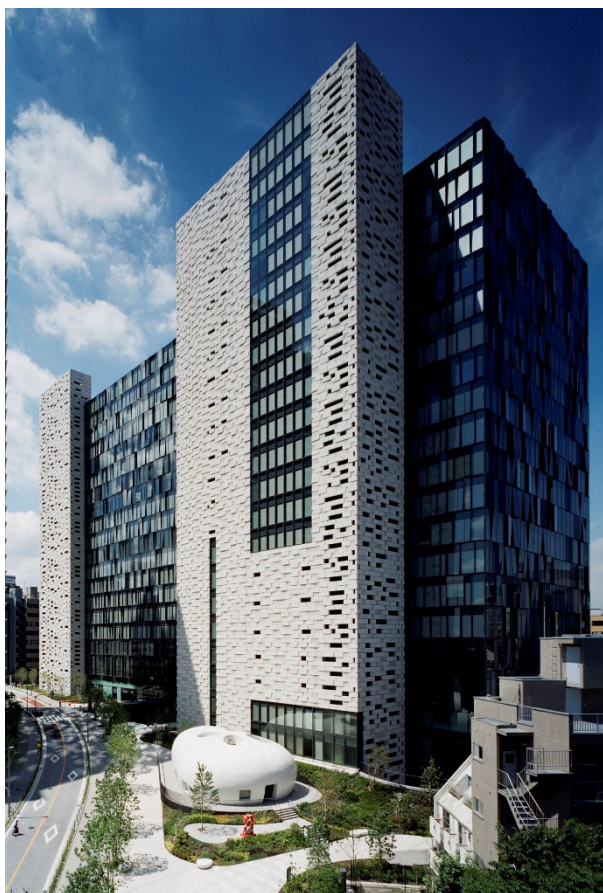
以 上

《参考資料》

●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



ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

● CIRCLES 平河町 案内図



● CIRCLES 平河町 外観写真



ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。