

2025年3月21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 常務執行役員企画部長 藤野 正昭
TEL.03-3211-7951

国内不動産の取得及び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)
コモレ四谷 (持分割合：13.5%)	東京都 新宿区	29,050 百万円	2025年 3月26日	2025年3月26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 (予定)	譲渡日 (予定)
赤坂パークビル	東京都 港区	80,700 百万円	2025年 4月1日	① 2025年4月1日 ① 13,476 百万円 (共有持分 16.70%)
				② 2025年10月1日 ② 13,444 百万円 (共有持分 16.66%)
				③ 2026年4月1日 ③ 13,444 百万円 (共有持分 16.66%)

			④ 13,444 百万円 (共有持分 16.66%)		④2026年10月1日
			⑤ 13,444 百万円 (共有持分 16.66%)		⑤2027年4月1日
			⑥ 13,444 百万円 (共有持分 16.66%)		⑥2027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：コモレ四谷」

1. 本取得の概要

取得資産の名称	コモレ四谷 (持分割合：13.5%)
取得価格 (予定)	29,050 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	2025年3月21日
契約締結日 (予定)	2025年3月26日
取得日 (予定)	2025年3月26日
代金支払日 (予定)	2025年3月26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

2020年竣工の本物件は、1フロア約650坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等、高水準のスペックを持つ四谷エリアのランドマークとなるオフィスビルです。開放的なオフィス空間に加え、見晴らしの良い眺望や約1,500坪に及ぶ緑豊かな空間等、オフィスワーカーの快適性や生産性に貢献する機能を有しています。低層部の商業エリアには多彩な物販・飲食店が集積しており、利便性にも優れています。

また、100%再生電力を導入予定である等、環境負荷低減に配慮した様々な取り組みがなされている他、災害時のBCP対策として72時間稼働可能な非常用発電機の設置や、帰宅困難者の一時滞在場所の確保等、環境、防災の両面において競争力が高い物件です。



(コモレビの広場)



(低層部の商業エリア)

(2) 立地

本物件が位置する四谷エリアは、丸の内、霞が関、六本木、新宿、渋谷等、東京を代表するエリアに近接する「都心の中心」です。JR 各線・東京メトロ南北線・丸ノ内線「四ツ谷駅」より徒歩2分と、交通利便性に優れています。周辺には、赤坂御用地、迎賓館、外濠公園、皇居、新宿御苑等があり、緑に包まれた落ち着いた環境です。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	コモレ四谷 (持分割合: 13.5%)	
特定資産の種類	国内不動産	
所有形態		
土地	所有権 (敷地権割合: 63.6%) の共有持分: 100分の23	
建物	区分所有権の共有持分 【事務所】 3階~8階、11階~12階、17階~30階の事務所部分 (44,782.02 m ²) における区分所有権の共有持分: 100分の23 【店舗】 地下3階~2階、地上1階~2階の店舗部分 (2,128.78 m ²) における区分所有権の共有持分: 100分の23 【その他】 管理規約に基づく共用部分の共有持分 ※持分割合 13.5%	
所在地 (住居表示)	東京都新宿区四谷一丁目6番1号	
用途	事務所、店舗	
面積		
土地	17,931.82 m ² (登記簿上の面積)	
建物	131,882.54 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・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付30階建	
基準階面積	2,143 m ²	
建築時期	2020年1月	
耐震性に関する事項	地震PML: 1.3% (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)	29,200百万円 (2025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	19	
賃貸事業収入	年間1,449百万円	
敷金・保証金	1,326百万円	
総賃貸面積	10,986 m ²	
総賃貸可能面積	10,997 m ²	
入居率の推移	2023年3月31日	100.0%
	2023年9月30日	100.0%
	2024年3月31日	100.0%
	2024年9月30日	100.0%

	取得予定日	99.9%
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。 ・面積は、事務所、店舗、住宅、教育施設及び公益施設等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2024年2月から2025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 919 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 274 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 (2024 年 12 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1937 年 5 月 7 日
純 資 産	(連結) : 2,614,021 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
総 資 産	(連結) : 7,873,537 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
大 株 主 及 び 株 主 比 率 (2024 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 : 16.88% (株)日本カストディ銀行信託口 : 5.88% 明治安田生命保険(相) : 3.37%
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 (2025 年 3 月 21 日現在 : 出資比率 100%) である。また、2024 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	2025年3月21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)	コモレ四谷 (東京都新宿区四谷一丁目6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	-
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	2020年1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. 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、決定次第お知らせいたします。

(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	コモレ四谷 (持分割合: 13.5%)
鑑 定 評 価 額	29,200 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	2025年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	29,200,000	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	30,300,000	
(1)運営収益 [①-②]	1,383,064	
① 可能総収益	1,440,501	類似不動産の新規賃料水準、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	57,436	対象不動産の空室率実績や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	407,341	
維持管理費	204,650 (注)	維持管理費は過年度実績額に基づき査定、PM フィーは現行契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	29,959	過年度実績額及び予算額に基づき査定
修繕費	17,065	インテリカ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	11,135	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	124,186	2024年度の実績に基づき査定
損害保険料	1,689	類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	18,652	再契約手数料や予備費を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	975,723	
(4)一時金の運用益	13,363	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	18,803	インテリカレポートの再調達価格に基に CM フィーを考慮して査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	970,283	
(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	28,700,000	
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	33,900,000	
土地比率	76.8%	
建物比率	23.2%	

*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：赤坂パークビル」

1. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	赤坂パークビル	
譲渡価格（予定）	80,700 百万円	①13,476 百万円 (共有持分 16.70%)
		②13,444 百万円 (共有持分 16.66%)
		③13,444 百万円 (共有持分 16.66%)
		④13,444 百万円 (共有持分 16.66%)
		⑤13,444 百万円 (共有持分 16.66%)
		⑥13,444 百万円 (共有持分 16.66%)
想定帳簿価額	56,080 百万円	①9,390 百万円
		②9,380 百万円
		③9,340 百万円
		④9,330 百万円
		⑤9,330 百万円
		⑥9,280 百万円
想定譲渡損益	23,310 百万円	①3,870 百万円
		②3,900 百万円
		③3,890 百万円
		④3,880 百万円
		⑤3,990 百万円
		⑥3,770 百万円
譲渡先	三菱地所株式会社	
媒介の有無	なし	
譲渡決定日	2025年3月21日	
契約締結日（予定）	2025年4月1日	
譲渡日（予定）	①2025年4月1日	②2025年10月1日

	③2026年4月1日	④2026年10月1日
	⑤2027年4月1日	⑥2027年10月1日
代金受取日（予定）	①2025年4月1日	②2025年10月1日
	③2026年4月1日	④2026年10月1日
	⑤2027年4月1日	⑥2027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

本物件が位置する赤坂エリアでは、大規模オフィスの供給もあり、賃貸マーケットは軟調な状況が続いています。また、最寄り駅からのアクセス性等の立地面を考慮すると、本物件のオフィスとしての中長期的な競争力には注視が必要な状況です。

また、築年数が30年を経過した大型複合用途ビルであり、今後、修繕・更新費の増加による収益低下リスクがあります。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。

本譲渡に伴い、2025年4月1日付で、当投資法人のスポンサーである三菱地所株式会社と代替物件提供契約を締結予定です。本契約は、スポンサーが譲渡を検討する物件について、今回譲渡した赤坂パークビルと同等規模となるまで、取得義務を負わず、優先的に取得する権利を獲得するものです。

なお、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	赤坂パークビル
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）	東京都港区赤坂五丁目2番20号
建 築 時 期	1993年7月
用 途	事務所、店舗、共同住宅
鑑定評価額 （価格時点）	80,700百万円 (2025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	39
賃貸事業収入	2,006百万円（2024年9月期）
敷金・保証金	4,068百万円
総賃貸面積	40,460㎡
総賃貸可能面積	44,954㎡

入居率の推移	2022年9月30日	91.7%
	2023年3月31日	97.6%
	2023年9月30日	97.6%
	2024年3月31日	94.4%
	2024年9月30日	90.0%
その他特筆すべき事項	特になし	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年4月1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準共有持分の譲渡を行う予定 ・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、2024年9月期末日の数値を記載。 ・テナント総数、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まない。 	

4. 譲渡先の概要

前記「取得先の概要」をご参照ください。

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	赤坂パークビル
鑑 定 評 価 額	80,700 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	2025年3月1日

項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	80,700,000	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	82,700,000	
(1)運営収益 [①-②]	4,761,630	
①可能総収益	5,081,718	類似不動産の新規賃料水準、対象不動産の現行賃料や中長期的競争力等を勘案して査定
②空室等損失等	320,087	対象不動産の空室率実績や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	1,896,941	
維持管理費	572,060 (注)	維持管理費は過年度実績額に基づき査定、PM フィーは現行契約や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	525,000	過年度実績額に基づき稼働率を考慮のうえ査定
修繕費	146,240	インフラレポートの年平均費用等に基づき査定
テナント募集費用等	49,533	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	594,191	2024 年度の実績に基づき査定
損害保険料	5,356	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	4,559	住居更新手数料を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	2,864,688	
(4)一時金の運用益	41,701	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	341,756	インフラレポートの再調達価格に基に CM フィーを考慮して査定

(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	2,564,634	
(7)還元利回り	3.1%	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	79,900,000	
割引率	2.9%	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	3.3%	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	82,400,000	
土地比率	92.8%	
建物比率	7.2%	

*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ます。

《今後の見通し》

本取引を前提とした当投資法人の2025年3月期（2024年10月1日～2025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、2025年9月期（2025年4月1日～2025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「2025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》

●コモレ四谷 案内図



●コモレ四谷 外観写真



●コモレ四谷 断面図

