

2022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 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譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本譲渡は3回に分けて行われる予定であり、各譲渡日付で持分の25%、30%、45%を譲渡する予定です。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	晴海フロント		
譲渡価格（予定）	39,110百万円		
	①9,777百万円 (共有持分 25%)	②11,733百万円 (共有持分 30%)	③17,599百万円 (共有持分 45%)
想定帳簿価額	24,730百万円		
	①6,280百万円	②7,460百万円	③10,990百万円
想定譲渡損益	13,940百万円		
	①3,360百万円	②4,110百万円	③6,460百万円
譲渡先	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）		
譲渡決定日	2022年11月15日		
契約締結日	2022年11月15日		
譲渡日（予定）	2022年12月1日	2023年4月3日	2024年1月12日
代金受取日（予定）	2022年12月1日	2023年4月3日	2024年1月12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まれません。 ・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

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。

今般、本物件が位置する晴海エリアのオフィスの需給動向は今後注視が必要な状況であり、本物件においても総賃貸面積の大部分を占める主要テナントが退去する見込みです。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た結果、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。

なお、本譲渡は、譲渡時期が3期（2023年3月期、2023年9月期、2024年3月期）に分かれており、分配金の平準化に寄与します。

また、本譲渡に伴い発生する手取金は借入金の返済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おります。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	晴海フロント		
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）	東京都中央区晴海二丁目1番40号		
建築時期	2012年2月		
用途	事務所、店舗		
鑑定評価額 （価格時点）	38,000百万円 （2022年11月1日時点）		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		
賃貸借の内容			
	テナント総数	7	
	賃貸事業収入	1,141,930千円	
	敷金・保証金	1,863,480千円	
	総賃貸面積	33,260㎡	
	総賃貸可能面積	33,369㎡	
	入居率の推移	2020年9月30日	100.0%
		2021年3月31日	100.0%
		2021年9月30日	100.0%
		2022年3月31日	100.0%
		2022年9月30日	99.7%
その他特筆すべき事項	特になし		

(注) ・2022年12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譲渡を行う予定。
 ・用途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、2022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

譲渡日毎に、代金一括決済

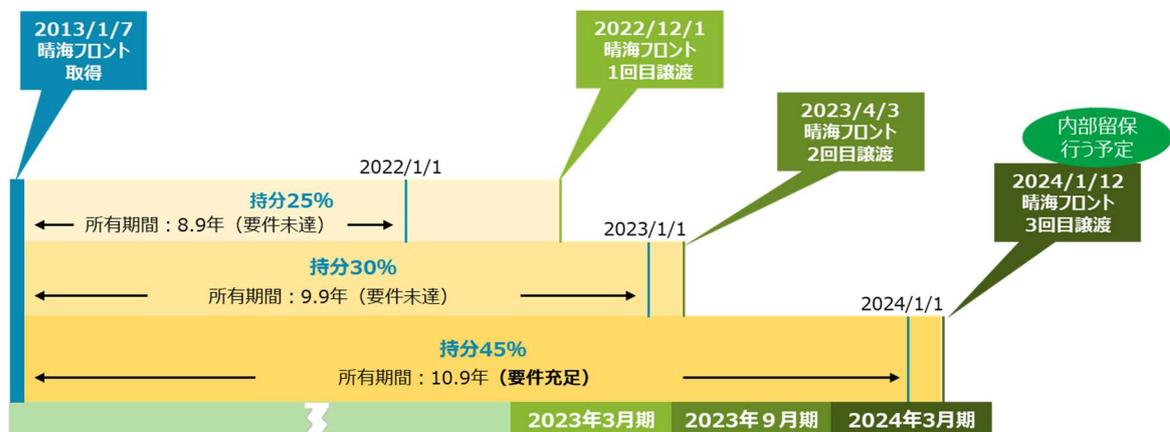
6. 今後の見通し

本譲渡を前提とした当投資法人の2023年3月期（2022年10月1日～2023年3月31日）及び2023年9月期（2023年4月1日～2023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「2022年9月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

また、本譲渡益は、将来の分配金の安定化などを目的として、租税特別措置法第65条の7に規定されている「特定の資産の買換えの場合の課税の特例（以下、「本特例」といいます。）」を一部活用します。

本特例は譲渡対象物件の所有期間（注）が10年超であることが適用条件となります。3回の譲渡のうち、2023年3月期及び2023年9月期の譲渡は本特例の適用外となるため内部留保を行いませんが、2024年3月期の譲渡は適用対象となることから、2024年3月期に計上を想定している譲渡益6,460百万円の一部について、圧縮積立金及び繰延税金負債として内部留保を行う予定です。

▼「特定の資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第65条の7）」適用要件



(注)「所有期間」とは取得日の翌日から譲渡日の属する年の1月1日までの期間を指します。

(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

7. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	晴海フロント
鑑 定 評 価 額	38,000 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価 格 時 点	2022 年 11 月 1 日

項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	38,000,000	将来の純収益の変動等を詳細に織り込んだ 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も関連づけて、左記のように試算
直接還元法による価格	39,300,000	
(1)運営収益 [①-②]	2,332,415	
①可能総収益	2,451,053	類似不動産の新規賃料水準及び対象不動産の現行の賃貸借契約等を勘案し査定
②空室等損失等	118,638	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し査定
(2)運営費用	794,206	
維持管理費	288,376 (注)	維持管理費は現行契約を基に類似不動産の費用水準等及び対象不動産の過年度実績額を参考に査定。PM フィーは現行契約を基に類似不動産の費用水準を参考に賃料収入等の 3.5%相当額と査定
PMフィー		
水道光熱費	221,402	過年度実績を基に類似不動産の費用水準等を勘案し査定
修繕費	39,963	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	14,147	現行の PM 契約条件を基に類似不動産の費用水準等やテナントの平均回転期間を勘案して査定
公租公課	171,958	直近の実績に基づき計上
損害保険料	2,396	直近の実績に基づき計上
その他費用	55,964	過年度実績を基に町会費を計上し、現行契約に基づきシャトルバス運行委託費を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	1,538,209	
(4)一時金の運用益	17,311	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	102,284	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)]	1,453,236	
(7)還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	37,500,000	

割引率	3.5%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の個性を反映し査定
最終還元利回り	3.9%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の個性及び売却時点までの資産価値下落リスク等も考慮して査定
積算価格	27,800,000	
土地比率	63.7%	
建物比率	36.3%	

*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