

2024年12月12日

各 位

## &lt;不動産投資信託証券発行者名&gt;

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)

## &lt;資産運用会社名&gt;

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を決定しましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 取得の概要

取得資産の名称	八王子ファーストスクエア（追加取得）（持分割合：4.0%）
取得価格（予定）	255百万円
取得先	個人（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	2024年12月12日
契約締結日（予定）	2024年12月13日
取得日（予定）	2024年12月13日
代金支払日（予定）	2024年12月13日

(注)「取得資産の名称」欄に記載の持分割合は、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。  
当投資法人は、既に同物件（持分割合：80.4%）を保有しており、本追加取得により同物件の持分割合は84.4%となる予定です。

## 2. 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。本追加取得により、資産価値と建物運営管理効率の一層の向上が期待できます。さらに、本物件は八王子エリアの好立地に所在し、当該エリアにおいて優れた基本スペックと機能性を備え、ポートフォリオの中長期的な競争力向上につながると判断し、取得を決定しました。

検討に際して、次の点を特に評価しました。

(1) 立地

本物件は八王子エリアに位置しています。八王子は東京都多摩地域の中核都市であり、広域をカバーする営業拠点としてのニーズの他、地域に密着した企業からのニーズも高く、多様な企業が集積しているエリアです。本物件から京王線「京王八王子」駅までは徒歩1分、JR線「八王子」駅まで徒歩4分と、複数路線へのアクセス性が高い立地です。さらに、国道16号線、中央自動車道、甲州街道等の主要道路にも近く、車での交通利便性も優れています。

(2) 建物・設備

本物件は、天井高2,600mm、電源容量40VA/m<sup>2</sup>等、高い基本スペックを持つオフィスビルです。約330坪の基準階は、テナントニーズに合わせて柔軟に区画を分割できます。また、126台分の駐車場を備え、営業拠点としての利用にも対応可能です。本物件は適切に維持管理がなされており、当該エリアにおいて高いグレード感と競争力を維持しています。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	八王子ファーストスクエア（追加取得）（持分割合：4.0%）	
特定資産の種類	国内不動産	
所有形態		
	土 地	以下の所有権 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地5筆（965.99 m<sup>2</sup>）の共有持分                : 共有持分 4,221,762,500,000 分の 8,936,109,504</li> <li>・土地3筆（1,273.92 m<sup>2</sup>）の共有持分                : 共有持分 422,176,250,000,000 分の 22,649,141,902,848</li> <li>・土地2筆（93.88 m<sup>2</sup>）の共有持分                : 共有持分 42,217,625,000,000 分の 1,449,081,779,568</li> <li>・土地2筆（233.50 m<sup>2</sup>）の共有持分                : 共有持分 4,221,762,500,000 分の 688,796,451,768</li> <li>・土地1筆（153.75 m<sup>2</sup>）の共有持分                : 共有持分 422,176,250,000,000 分の 21,969,281,560,584</li> </ul>
	建 物	所有権（共有持分100分の4）
所在地（住居表示）	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	
用途	事務所、店舗	
面積		
	土 地	2,989.33 m <sup>2</sup> （登記簿上の面積）
	建 物	18,329.98 m <sup>2</sup> （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1階付12階建	
基準階面積	1,107 m <sup>2</sup>	
建築時期	1996年7月	
耐震性に関する事項	地震PML: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）	256百万円 （2024年12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	52
	賃貸事業収入	年間23百万円

	敷金・保証金	18百万円	
	総賃貸面積	503㎡	
	総賃貸可能面積	503㎡	
	入居率の推移	2023年3月31日	100.0%
		2023年9月30日	93.1%
		2024年3月31日	100.0%
		2024年9月30日	100.0%
		取得予定日	100.0%
その他特筆すべき事項		・本物件の共有者間の基本協定書等において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の土地は18筆からなっており、今回はそのうち13筆について所有権の共有持分を取得。他5筆のうち、3筆は当投資法人が所有しており、2筆は建物の他の共有者が所有している。</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ML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、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>・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14百万円 (当社想定数値)</li> <li>・減価償却費 : 年間3百万円 (当社想定数値)</li> </ul>		

#### 4. 取得先の概要

取得先は個人であり、開示することにつき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取得先（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

#### 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（予定）

手元資金

##### (2) 決済方法

引渡し時に一括

#### 7. 今後の見通し

本取得による当投資法人の2025年3月期（2024年10月1日～2025年3月31日）及び2025年9月期（2025年4月1日～2025年9月30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。

(参考) 運用状況の予想 (2024 年 11 月 15 日公表分) 及び実績

	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
2024 年 9 月期 (実績)	42,581	20,640	19,523	18,840	12,349	0
2025 年 3 月期 (予想)	42,900	20,660	19,410	18,730	2,450	0
2025 年 9 月期 (予想)	36,510	15,350	13,970	15,040	2,400	0

(注) 2024 年 11 月 15 日開催の役員会において、2025 年 1 月 1 日を効力発生日として投資口 1 口につき 5 口の割合で投資口の分割を行うことを決定しております。

8. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	八王子ファーストスクエア (追加取得) (持分割合 : 4.0%)
鑑 定 評 価 額	256 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 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	256,000	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	258,000	
(1) 運営収益 [①-②]	23,383	
① 可能総収益	24,448	対象不動産の現行賃料、中長期的競争力及び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	1,064	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	8,966	
維持管理費	5,703 (注)	維持管理費は過年度実績額に基づき、PM フィーは類似不動産の水準に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	0	維持管理費に含む
修繕費	441	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	139	類似不動産の事例に基づき計上
公租公課	2,644	過年度実績額に基づき査定
損害保険料	38	過年度実績額に基づき査定
その他費用	0	
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	14,417	
(4) 一時金の運用益	159	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5) 資本的支出	2,957	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)]	11,619	
(7) 還元利回り	4.5%	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	255,000	

割引率	4.3%	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	4.7%	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	355,000	
土地比率	77.3%	
建物比率	22.7%	

\*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。

以 上

《参考資料》

●八王子ファーストスクエア 案内図



●八王子ファーストスクエア 外観写真

