

2023年7月31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 執行役員企画部長 元岡 将
 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	フォーキャスト堺筋本町（持分割合：100%）
取得価格（予定）	17,215百万円
取得先	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）
取得決定日	2023年7月31日
契約締結日（予定）	2023年8月1日
取得日（予定）	2023年8月31日
代金支払日（予定）	2023年8月31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。

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。本物件は、オフィスが集積する大阪中心部の好立地に所在し、高い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と資産規模の拡大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) 建物・設備

本物件は、天井高 2,700mm、OA フロア 100mm、電源容量 60VA/m²等、高い基本スペックを持つ 2009 年竣工のオフィスビルです。約 280 坪の整形フロアプレートで、グリッド型システ

ム天井、空調制御は最大 15 分割と、オフィス区画を柔軟に分割できるため、多様なテナントニーズに対応したリーシングが可能です。2018 年には、共用部改修工事が行われ、1 階エントランスや基準階共用部が上質で洗練された空間へリニューアルされています。また、CASBEE 認証では A ランクを取得しており、各フロアへの自動調光システムの導入等、環境負荷低減へ配慮した種々の取り組みがなされています。機能面に加え環境面においても競争力のある物件です。

(2) 立地

本物件は、古くからの様々な企業が集積しテナントニーズが底堅い、堺筋本町エリアに位置しています。本物件の目の前には地下鉄堺筋線・中央線の 2 路線が利用可能な「堺筋本町駅」の出入口があり、駅へのアクセスは徒歩 1 分です。加えて、地下鉄御堂筋線他 2 路線が利用可能な「本町駅」へも徒歩 8 分の距離で、梅田や心斎橋・難波等の主要エリアへのアクセスも容易です。また、阪神高速道路の出入口にも近く、大阪市の中央を東西に伸びる主要道路「中央大通」に面した視認性に優れた角地にあり、社用車やタクシー等、車での移動にも高い利便性を持つ立地です。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	フォーキャスト堺筋本町（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）	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目6番29号		
用途	事務所、店舗		
面積			
	土地	1,666.6 m ² （登記簿上の面積）	
	建物	16,392.93 m ² （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 13 階建		
基準階面積	940 m ²		
建築時期	2009 年 7 月		
耐震性に関する事項	地震 P M L :4.4%（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）	17,300 百万円 （2023 年 7 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	年間 742 百万円	
	敷金・保証金	611 百万円	
	総賃貸面積	10,973 m ²	
	総賃貸可能面積	11,913 m ²	
	入居率の推移	2021 年 9 月 30 日	100.0%
		2022 年 3 月 31 日	100.0%
		2022 年 9 月 30 日	100.0%
		2023 年 3 月 31 日	100.0%
		取得予定日	92.1%
その他特筆すべき事項	特になし		
(注)	・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		

	<p>要なものを記載。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づく。 ・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 604 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 184 百万円 (当社想定数値)
--	--

4. 取得先の概要

取得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. 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)

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. 今後の見通し

本取得による当投資法人の2023年9月期(2023年4月1日~2023年9月30日)及び2024年3月期(2023年10月1日~2024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。

(参考) 当期運用状況の予想 (2023年5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
2023年3月期 (実績)	37,345	17,041	16,172	16,161	11,667	0
2023年9月期 (予想)	38,610	17,390	16,380	16,370	11,500	0
2024年3月期 (予想)	41,050	19,320	18,260	17,620	11,550	0

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	フォーキャスト堺筋本町
鑑定評価額	17,300 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	2023年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	17,300,000	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	18,600,000	
(1)運営収益 [①-②]	809,469	
① 可能総収益	829,889	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	20,420	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	187,705	
維持管理費	52,057 (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査定
PMフィー		
水道光熱費	68,366	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	6,988	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	6,052	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	53,333	直近の実績に基づき計上
損害保険料	889	直近の実績に基づき計上
その他費用	20	直近の実績に基づき計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	621,764	
(4)一時金の運用益	7,259	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	16,782	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)]	612,241	
(7)還元利回り	3.3%	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	16,700,000	
割引率	3.1%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の個別性を反映し査定
最終還元利回り	3.5%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の個別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	12,000,000	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	

*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	収益価格と積算価格とに乖離が見られるが、対象不動産の需要者は収益性を重視する投資家を中心であるため、積算価格は参考に留め、収益価格を採用することが妥当であるとし、本評価においては上記の通り評価額を決定した。
----------------------------	---

(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。

《参考資料》

●フォーキャスト堺筋本町 案内図



●フォーキャスト堺筋本町 外観写真

