

2021年3月29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 梅田 直樹
 問合せ先 執行役員企画部長 元岡 将
 TEL.03-3211-7951

国内不動産信託受益権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信託受益権の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	大塚東池袋ビルディング
譲渡価格（予定）	6,025 百万円
想定帳簿価額	3,245 百万円
想定譲渡損益	2,535 百万円
譲 渡 先	トーセイ株式会社（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	2021 年 3 月 29 日
契約締結日（予定）	2021 年 3 月 31 日
譲 渡 日 （ 予 定 ）	2021 年 8 月 31 日
代金受取日（予定）	2021 年 8 月 31 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、譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。

2. 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、機能は変化しており、目下のコロナ禍がその変化を加速させています。こうした新しい

潮流による事業環境の変化を見据え、今後は各ビルの個別性を勘案しながら中長期的な競争力に着目し、修繕・改修投資とリターンのバランスをより慎重に判断することが重要となっています。

こうした背景を踏まえ、プロアクティブな視点で、ポートフォリオの入替をより戦略的に進めていくことが当投資法人の中長期的な方針です。

今般の譲渡はこのような入替戦略の一環として行うものであり、収益性、資産価値の観点から定性、定量評価を行ったうえ決定したものです。

なお、本譲渡決定に至った経緯は以下のとおりです。

本物件は、これまでも高い入居率を維持してきましたが、最寄り駅である JR 山手線「大塚駅」からのアクセス等、オフィスとしての立地優位性はポートフォリオ内では相対的に低く、また今後の修繕・更新費の増加が見込まれており、中長期的なオフィスとしての競争力の維持・向上を図ることが課題となっていました。

このような背景のもと、本資産運用会社は、譲渡先から上記予定譲渡価格で売買提案を得られたことを踏まえ、今後の内部成長余力を考慮し、譲渡予定資産を中長期的に運用することと譲渡することとを比較検討した結果、本譲渡を決定いたしました。

また、本譲渡の手取金は、導管性要件を満たす範囲を上回る利益については 2021 年 9 月期の分配金として還元し、残額を内部留保の上、2022 年 3 月期以降の分配原資、将来の特定資産の取得又は借入金の返済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	大塚東池袋ビルディング		
特 定 資 産 の 種 類	不動産を信託する信託の受益権		
所有形態			
	土 地	所有権	
	建 物	所有権	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋二丁目 32 番 22 号		
建 築 時 期	1987 年 11 月		
用 途	事務所		
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	4,850,000 千円 (2021 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	5	
	賃貸事業収入	203,055 千円 (2020 年 9 月期)	
	敷金・保証金	172,949 千円	
	総賃貸面積	7,253 ㎡	
	総賃貸可能面積	7,253 ㎡	
入居率の推移		2018 年 9 月 30 日	100%
		2019 年 3 月 31 日	100%
		2019 年 9 月 30 日	100%

		2020年3月31日	100%
		2020年9月30日	100%
その他特筆すべき事項		特になし	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、2020年9月期末日の数値を記載。 		

4. 譲渡先の概要

名 称	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区芝浦四丁目5番4号
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎
主な事業内容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、ホテル事業
資本金	6,624,890千円(2020年11月30日現在)
設立年月日	1950年2月2日
純資産	51,737百万円(2020年11月30日現在)
総資産	148,071百万円(2020年11月30日現在)
大株主及び株主比率 (2020年11月30日現在)	山口 誠一郎 : 27.31% 有限会社ゼウスキャピタル : 12.71% QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A. 107704 : 8.00%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	特になし
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への 該当状況	特になし

5. 決済方法等

引渡し時に一括

6. 今後の見通し

本物件の譲渡予定日が属する営業期間は2021年9月期であり、本譲渡による当投資法人の2021年3月期(2020年10月1日~2021年3月31日)の運用状況に対する影響はありません。また、2021年9月期(2021年4月1日~2021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。

なお、本譲渡益の一部は、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」を活用の上、同法第67条の15に規定されている導管性要件を満たす範囲内で、圧縮積立金及び繰延税金負債として内部留保を行うことを想定しております。また、2021年9月期においては本譲渡による分配金が見込まれるため、「内部留保の取扱いに関するガイドライン」(注)に基づく内部留保残額の還元は行わないことを現時点では想定しております。

(注) 期末内部留保残額の20分の1を目安に每期分配するものです。詳細については2020年10月29日付「資産運用報酬体系の変更提案に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 鑑定評価書の概要

物件名称	大塚東池袋ビルディング
鑑定評価額	4,850百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年3月1日

項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	4,850,000	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	4,830,000	
(1)運営収益 [①-②]	376,114	
①可能総収益	402,441	類似建物の新規賃料水準等に基づき計上
②空室等損失等	26,327	過年度実績額及び類似不動産の平均的空室率等に基づき計上
(2)運営費用	120,045	
維持管理費	35,873 (注)	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは類似不動産の事例を参考に賃料収入等の 3.0%相当額と査定
PMフィー		
水道光熱費	45,000	過年度実績額に基づき稼働率を考慮のうえ査定
修繕費	10,024	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	2,116	類似不動産の事例に基づき新規入居テナントの 1.0 か月分を計上
公租公課	26,441	2020 年度の実績に基づき査定
損害保険料	590	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	0	
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	256,069	
(4)一時金の運用益	1,666	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	30,941	エンジニアリングレポートの年平均更新費を基に査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	226,794	
(7)還元利回り	4.7%	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	4,860,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	2,580,000	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	

*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	積算価格が収益価格に比べて低位に試算されたが、これは複合不動産一体として現に実現している秀でた収益力を積算価格には十分に織り込めなかったことに起因すると考えられ、一方、収益価格は現実の市場における主たる需要者の属性及び行動に即応した説得力の高い価格であると判断されることから、本鑑定評価においては、より説得力を有する収益価格を標準に査定した。
----------------------------	---

(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。

以 上