

2022年3月28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信託受益権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	豊洲フロント（持分割合：24%）
取得価格（予定）	25,500百万円
取得先	三菱地所株式会社
媒介の有無	無
取得決定日	2022年3月28日
契約締結日（予定）	2022年3月29日
取得日（予定）	2022年3月29日
代金支払日（予定）	2022年3月29日

（注）「取得資産の名称」の持分割合は、豊洲フロントにおける当投資法人の共有持分割合を記載していません。

2. 取得の理由

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。

豊洲フロントは、湾岸エリアの中でも特にビジネス・商業・住宅エリアと多様な都市機能の集積が進む豊洲エリアに位置し、都心への良好なアクセスと都心部と比べて割安な賃料水準を実現する競争力の高い物件であり、本物件の取得は当投資法人のポートフォリオ入替方針にも合致し、且つポートフォリオの中長期的な競争力強化につながると考えております。

検討に際して、特に評価した点は以下のとおりです。

(1) 立地

本物件は2路線（東京メトロ 有楽町線、東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ））が利用可能な「豊洲駅」と連絡通路で結ばれ、向かいには大型商業施設があり、高い利便性を有しています。

近接する再開発エリアではオフィスを中心とした複合施設の開発も進められています。また、有楽町線は延伸が予定されており、今後更なるエリアの価値向上が期待されています。

(2) 建物・設備

2010年竣工の本物件は、1フロア当たり1,500坪超のフロアプレートを有し、アトリウムの回りに「口の字型」にオフィスを配することで開放的な空間を提供しています。

環境面では、約50種類の植物により敷地面積の約36%を緑化し、外気の取り込みや自然光の利用などにより環境負荷低減に配慮した仕様となっています。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	豊洲フロント（持分割合：24%）	
特定資産の種類	国内不動産を信託財産とする信託の受益権	
所有形態		
	土地	所有権（共有持分 24%）
	建物	所有権（共有持分 24%）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
所在地（住居表示）	東京都江東区豊洲三丁目2番20号	
用途	事務所、店舗	
面積		
	土地	13,700.00 m ² （登記簿上の面積）
	建物	104,683.98 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造陸屋根地下2階付15階建	
基準階面積	5,068.50 m ²	
建築時期	2010年8月	
耐震性に関する事項	地震PM L:2.1%（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)	26,600 百万円 (2022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	21	
賃貸事業収入	年間 1,363 百万円	
敷金・保証金	1,230 万円	
総賃貸面積	17,221 m ²	
総賃貸可能面積	17,407 m ²	
入居率の推移	2020年3月31日	100.0%
	2020年9月30日	100.0%
	2021年3月31日	93.0%
	2021年9月30日	98.9%
	取得予定日	98.9%
その他特筆すべき事項	本物件の共有者間の協定書により、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。	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物は、当投資法人による取得後、三菱地所株式会社に一括賃貸し、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。 ・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。 ・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。ただし、テナント総数は本物件全体のテナント総数を記載。 ・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稼働率は、取得予定日における見込み数値を記載。 ・NOI (Net Operating Income) : 年間 970 百万円 (当社想定数値) ・減価償却 : 年間 273 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 吉田 淳一
主な事業内容	不動産業
資本金	142,414 百万円 (2021年12月31日現在)
設立年月日	1937年5月7日
純資産	(連結) : 2,126,523 百万円 (2021年12月31日現在)
総資産	(連結) : 6,370,776 百万円 (2021年12月31日現在)
大株主及び株主比率 (2021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 : 14.85% (株)日本カストディ銀行信託口 : 4.99% 明治安田生命保険(相) : 3.16%
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 (2022年3月28日現在 : 出資比率 100%) である。また、2021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 1.24%) 保有している。

人 的 関 係	2022年3月28日現在、本資産運用会社の役職員のうち13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賃借人である。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

名 称 (所 在 地)	豊洲フロント (東京都江東区豊洲三丁目 2 番 20 号)	
物 件 所 有 者 等 の 状 況	前所有者等	前々所有者等
名 称	三菱地所株式会社	豊洲 3 の 1 特定目的会社
特別な利害関係にある者との関係	上記 4. 取得先の概要を参照	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率 100%）が優先出資をしていた。
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	2010 年新築
取 得 価 格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略	-
取 得 時 期	2015 年 5 月取得	-

6. 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、本資産運用会社は、「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きます。

7. 決済方法等

(1) 取得資金

借入金

(注)本取得にかかる借入金については、本日付けで公表いたしました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 決済方法

引渡し時に一括

8. 今後の見通し

本取得による当投資法人の 2022 年 3 月期(2021 年 10 月 1 日～2022 年 3 月 31 日)及び 2022 年 9 月期 (2022 年 4 月 1 日～2022 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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	豊洲フロント
鑑定評価額	26,600 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	2022 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	26,600,000	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	27,100,000	
(1) 運営収益 [①-②]	1,409,990	
① 可能総収益	1,469,777	類似不動産の新規賃料水準及び対象不動産の中長期的競争力を勘案して計上
空室等損失等	59,787	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	378,700	
維持管理費	175,040 (注)	維持管理費は現行契約及び過年度実績額に、PM フィーは現行契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	69,556	過年度実績額を参考に査定
修繕費	16,608	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	11,210	類似不動産の事例を参考に新規入居テナントの 1.0 か月分を計上
公租公課	99,393	2021 年度の実績に基づき計上
損害保険料	4,250	類似不動産の保険料に基づき査定
その他費用	2,640	地下通路及び歩行者デッキ管理費を実績に基づき計上
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	1,031,290	
(4) 一時金の運用益	13,386	運用利回りを 1%として査定
(5) 資本的支出	71,782	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)]	972,894	
(7) 還元利回り	3.6%	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	26,400,000	
割引率	3.4%	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から査定
最終還元利回り	3.8%	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	21,700,000	
土地比率	76.5%	
建物比率	23.5%	

* 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》

●豊洲フロント 案内図



●豊洲フロント 外観写真

