

2021年9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	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	グランフロント大阪 (北館)
取得価格(予定)	11,250百万円	9,750百万円
取得先	三菱地所株式会社	
媒介の有無	無	
取得決定日	2021年9月28日	
契約締結日	2021年10月1日	
取得日(予定)	2021年10月1日	
代金支払日(予定)	2021年10月1日	

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。

グランフロント大阪（注）は、西日本最大のターミナルを含む梅田エリアに位置するオフィス、商業、ホテル等からなる大規模複合施設であり、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。

（注）グランフロント大阪は、取得予定資産である「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」を総称したものを指します。

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

本物件が位置する大阪駅北地区は 7 駅 12 路線が集結する西日本最大のターミナルです。本物件は、JR「大阪駅」にペDESTリアンデッキで直結しており、また阪急・阪神・地下鉄各線「梅田駅」へも至近であり、非常に高い交通利便性を有しています。

また、隣接する再開発エリアでは「うめきた 2 期」の開発事業が三菱地所を代表企業として進められており、2023 年春に JR 西日本が開業予定の「うめきた（大阪）地下駅」や、そこを支点とする新線の相互乗り入れも計画されており、ターミナル機能の更なる向上が見込まれています。

（２）建物・設備

2013 年竣工の 3 つの超高層タワーからなる本物件は、各棟のオフィスフロアでは開放的な無柱大空間が広がり、当時の最新技術が導入された快適なオフィス環境を提供しています。

また、緑あふれる屋上庭園やテナント専用ラウンジ、眺望を確保したリフレッシュコーナーなど充実したアメニティ空間を設置し、就業者の快適性を高めています。

環境面では、先進の制震構造を採用した高い耐震性能により高い安全性を実現しつつ、屋上及び街区の緑化・水景等、複数街区一体として水と緑のネットワークを構築しています。

また、自然換気・高効率熱源・太陽光発電等、実効性の高い省 CO₂ 技術を採用すると共に、各ビルに導入されている BEMS (Building Energy Management System) をネットワーク化することにより、物件全体のエネルギー消費を一元管理しています。更に TMO (タウンマネジメントオーガニゼーション) と称するしくみにより、まち全体を対象とした省 CO₂ のマネジメントを展開し低炭素社会の実現を図っています。

このように本物件は「サステナブル社会の実現をリードする環境ショーケース」として、国土交通省が実施する「住宅・建築物省 CO₂ 先導モデル事業」に採択されています。

（３）知的創造拠点「ナレッジキャピタル」

本物件が所在する「うめきた」は、大阪市の成長戦略拠点特区構想の中核プロジェクトに位置付けられており、関西都市圏の国際競争力向上を企図して再開発されたエリアです。

「うめきた」の先行開発区域は、国際的な情報と人材の集積・交流拠点を形成し、多様なイノベーションを生み出す"まち"をコンセプトとしており、当該区域に所在する本物件には新たなビジネスを生み出すに相応しい知的創造拠点である「ナレッジキャピタル」が展開されています。

ナレッジキャピタルには、大小のオフィス、サロン、ラボ、ショールーム、シアターなど、人が交流するための施設と運営機能が備わっています。

3. 取得資産の内容

(1) グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

取得資産の名称	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	
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	以下の信託受益権の準共有持分 49% ・所有権（共有持分 100 分の 10） ・賃借権（準共有持分 100 分の 10） ※敷地権割合：4.9%	
建物	以下の信託受益権の準共有持分 49% ・所有権（共有持分 100 分の 10） ※建物所有割合：4.9%	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
所在地（住居表示）	大阪市北区大深町 4 番 1 号（うめきた広場）、4 番 20 号（南館）	
用途	店舗（うめきた広場）、事務所、店舗（南館）	
面積		
土地	20,488.08 m ² （登記簿上の面積）※借地面積 9,917 m ² を含みます。	
建物	10,226.10 m ² （うめきた広場）、181,371.39 m ² （南館） （登記簿上の延床面積）	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 2 階建（うめきた広場） 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 38 階建（南館）	
基準階面積	2,678.027 m ² （南館 タワーA）	
建築時期	2013 年 2 月（うめきた広場）、2013 年 3 月（南館）	
耐震性に関する事項	地震 P M L :3.6%（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）	11,700 百万円 （2021 年 9 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	2（268）	
賃貸事業収入	非開示	
敷金・保証金	非開示	
総賃貸面積	5,893 m ² （5,117 m ² ）	
総賃貸可能面積	5,893 m ² （5,190 m ² ）	
入居率	2021 年 7 月 31 日	100.0%（98.6%）
その他特筆すべき事項	本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は当投資法人が保有する信託受益権の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。	
（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。但し、テナント総数は本物件全体での数を記載しているが、パススルー型マスターリース方式により一括賃貸しているため、一括賃貸の相手方である賃借人の数に基づき、テナ	

	<p>ントの総数を2として記載。括弧内は2021年7月末日時点におけるエンドテナントの総数を記載。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入及び敷金・保証金については、共有者等の同意を得られていないことから非開示。 ・賃貸可能面積、賃貸面積ともに、マスターリース部分についてはマスターリース契約に定める契約面積を記載。括弧内の面積について、賃貸可能面積は2021年7月末日時点においてエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を、賃貸面積は同時点におけるエンドテナントとの契約面積の合計を記載。なお、倉庫、駐車場、機械室等は含まない。 ・入居率の括弧内の数値は、2021年7月末日時点において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合を記載。 ・NOI (Net Operating Income) : 年間 394 百万円 (当社想定数値) ・減価償却 : 年間 92 百万円 (当社想定数値)
--	---

(2) グランフロント大阪 (北館)

取得資産の名称	グランフロント大阪 (北館)	
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	以下の信託受益権の準共有持分 49% ・所有権 (共有持分 100 分の 10) ※敷地権割合 : 4.9%
	建物	以下の信託受益権の準共有持分 49% ・所有権 (共有持分 100 分の 10) ※建物所有割合 : 4.9%
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
所在地 (住居表示)	大阪市北区大深町 3 番 1 号	
用途	事務所、ホテル、店舗	
面積		
	土地	22,680.03 m ² (登記簿上の面積)
	建物	290,030.59 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 3 階付 38 階建	
基準階面積	2,613.26 m ² (タワーB)、1,739.85 m ² (タワーC)	
建築時期	2013 年 2 月	
耐震性に関する事項	地震 P M L : 2.7% (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)	10,100 百万円 (2021 年 9 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	5 (125)
	賃貸事業収入	非開示
	敷金・保証金	非開示
	総賃貸面積	8,743 m ² (8,250 m ²)
	総賃貸可能面積	8,743 m ² (8,462 m ²)
	入居率	2021 年 7 月 31 日 100.0% (97.5%)

その他特筆すべき事項	本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は当投資法人が保有する信託受益権の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。但し、テナント総数は本物件全体での数を記載しているが、本物件の一部はパススルー型マスターリース方式及び固定型マスターリース方式により一括賃貸しているため、当該部分の一括賃貸の相手方である賃借人の数とダイレクトリース部分のエンドテナントの数を合計して、テナントの総数を5として記載。括弧内は2021年7月末日時点におけるエンドテナントの総数を記載。 ・賃貸事業収入及び敷金・保証金については、共有者等の同意を得られていないことから非開示。 ・賃貸可能面積、賃貸面積ともに、マスターリース部分についてはマスターリース契約に定める契約面積を記載。括弧内の面積について、賃貸可能面積は2021年7月末日時点においてエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を、賃貸面積は同時点におけるエンドテナントとの契約面積の合計を記載。なお、倉庫、駐車場、機械室等は含まない。 ・入居率の括弧内の数値は、2021年7月末日時点において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合を記載。 ・NOI (Net Operating Income) : 年間 365 百万円 (当社想定数値) ・減価償却 : 年間 97 百万円 (当社想定数値)

(3)普通株式及び基金の返還請求権

当投資法人は上記2物件の取得に伴い、取得先から以下の返還請求権及び普通株式を取得する予定です。また、当該取得資産については、上記2物件の持分と独立して譲渡することはできないものとしてされています。

- ・一般社団法人グランフロント大阪 TMO (注1) に係る基金 490,000 円の返還請求権を 490,000 円で取得予定。
- ・株式会社 KMO (注2) の普通株式 1,666 株を 1 株あたり 50,000 円として 83,300,000 円で取得予定。
- ・一般社団法人ナレッジキャピタル (注2) に係る基金 4,900,000 円の返還請求権を 4,900,000 円で取得予定。

(注1) 「グランフロント大阪」を中心とした地域の活性化、環境の改善及びコミュニティの形成等に関する事業を営む一般社団法人です。

(注2) 株式会社KMOと一般社団法人ナレッジキャピタルは、「グランフロント大阪(北館)」の低層部に設置されている、事務所施設等及び当該事務所施設等の運営主体であるナレッジキャピタルの企画運営法人です。

(注3) 上記2物件の取得予定価格は、売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を記載しており、係る基金の返還請求権及び普通株式の取得代金は含みません。

株式会社KMOの会社概要については、以下のとおりです。

名 称	株式会社 KMO
所 在 地	大阪市北区大深町 3 番 1 号
代 表 者	代表取締役 小田島 秀俊
主 な 事 業 内 容	ナレッジキャピタルに入居するテナント等の運営管理、およびナレッジキャピタルの事業開発
資 本 金	非開示 (※)
設 立 年 月 日	2009 年 4 月 1 日
純 資 産 ・ 総 資 産	非開示 (※)

株 主	<ul style="list-style-type: none"> ・ NTT 都市開発株式会社 ・ 株式会社大林組 ・ オリックス不動産株式会社 ・ 関電不動産開発株式会社 ・ ジャパンエクセレント投資法人 ・ 積水ハウス株式会社 ・ 株式会社竹中工務店 ・ 中央日本土地建物株式会社 ・ 東京建物株式会社 ・ 日鉄興和不動産株式会社 ・ 阪急電鉄株式会社 ・ 阪急阪神リート投資法人 ・ 三菱地所株式会社 ・ 三菱倉庫株式会社
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当投資法人が、普通株式 1,666 株を取得する予定です。
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

(※) 株式会社 KMO の他の株主の同意を得られていないことから非開示とします。

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 6 月 30 日現在)
設 立 年 月 日	1937 年 5 月 7 日
純 資 産	(連結) : 2,097,980 百万円 (2021 年 6 月 30 日現在)
総 資 産	(連結) : 6,299,458 百万円 (2021 年 6 月 30 日現在)
大 株 主 及 び 株 主 比 率 (2021 年 3 月 31 日現在)	日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口 : 9.84% (株)日本カストディ銀行信託口 : 4.83% 明治安田生命保険(相) : 3.39%
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 (2021 年 9 月 28 日現在 : 出資比率 100%) である。また、2021 年 3 月 31 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	2021年9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借借人である。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)	グランフロント大阪（うめきた広場・南館・北館） （大阪市北区大深町 4 番 1 号、4 番 20 号、3 番 1 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	なし
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	-
取得経緯・理由等	2013 年新築	-
取得価格	-	-
取得時期	-	-

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ます。

7. 決済方法等

(1) 取得資金

手元資金

(2) 決済方法

引渡し時に一括

8. 今後の見通し

本物件の取得予定日が属する営業期間は 2022 年 3 月期であり、本取引による当投資法人の 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ありません。また、2022 年 3 月期（2021 年 10 月 1 日～2022 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。

9. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）
鑑 定 評 価 額	11,700 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	2021 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	11,700,000	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	12,400,000	
(1)運営収益 [①-②]	非開示 (注)	
① 可能総収益		
② 空室等損失等		
(2)運営費用	非開示 (注)	
維持管理費		
P M フィー		
水道光熱費		
修繕費		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	411,500	
(4)一時金の運用益	非開示 (注)	
(5)資本的支出	14,177	ER による更新費用見積額の年平均額を計上
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	397,306	
(7)還元利回り	3.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個性を勘案して査定
D C F 法による価格	11,400,000	
割引率	3.0%	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	3.4%	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	13,400,000	
土地比率	82.1%	
建物比率	17.9%	

*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) 運用収益等の開示につき共有者等からの同意を得られていないことから非開示といたします。

物 件 名 称	グランフロント大阪（北館）
鑑 定 評 価 額	10,100 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	2021 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,100,000	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	10,800,000	
(1)運営収益 [①-②]	非開示 (注)	
① 可能総収益		
② 空室等損失等		
(2)運営費用	非開示 (注)	
維持管理費		
P Mフィー		
水道光熱費		
修繕費		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料 その他費用		
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	372,815	
(4)一時金の運用益	非開示 (注)	
(5)資本的支出	16,986	ER による更新費用見積額の年平均額を計上
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	355,829	
(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
D C F法による価格	9,800,000	
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	16,200,000	
土地比率	78.4%	
建物比率	21.6%	

*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) 運用収益等の開示につき共有者等からの同意を得られていないことから非開示といたします。

以 上

《参考資料》

●グランフロント大阪 案内図



●グランフロント大阪 外観写真

