

2023年2月16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

〈取得予定資産〉

取得資産の名称	所在地	取得価格 (予定)	契約締結日	取得日 (予定)
the ARGYLE aoyama (持分割合：50%)	東京都 港区	23,900 百万円	2023年2月16日	2023年2月27日
豊洲フォレシア (持分割合：9%)	東京都 江東区	8,100 百万円		

(注)「取得資産の名称」における the ARGYLE aoyama と豊洲フォレシアの持分割合について、それぞれの物件全体における当投資法人の共有持分割合を記載しています。

〈取得の理由〉

本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。両物件ともに都心の好立地に所在し、高い基本スペックと機能性をもつことから、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。

◀取得予定資産：the ARGYLE aoyama▶

1. 取得の概要

取得資産の名称	the ARGYLE aoyama (持分割合：50%)
取得価格(予定)	23,900百万円
取得先	第6メック都市開発特定目的会社
媒介の有無	無
取得決定日	2023年2月16日
契約締結日	2023年2月16日
取得日(予定)	2023年2月27日
代金支払日(予定)	2023年2月27日

2. 取得の理由

本取得予定資産を特に評価した点は次のとおりです。

(1) 立地

本物件は、ファッションやトレンドを発信する地としての高い知名度を持ち、周辺には明治神宮外苑等の緑豊かなスポットや美術館が点在する青山エリアに位置しています。オフィスマーケットにおいてはアパレルやデザイン、IT関連をはじめとした様々な業種の企業からの需要が高いエリアです。青山通りと外苑西通りが交わる視認性の極めて高い角地で、このエリアを象徴した「青山ベルコモンズ」跡地でもあることから、ランドマーク性にも優れています。地下鉄「外苑前駅」や「表参道駅」、「青山一丁目駅」等、徒歩圏内で複数路線へのアクセスが可能です。

また、近隣では大規模複合再開発が計画されており、将来的にこのエリアの更なる価値向上が期待されます。

(2) 建物・設備

本物件は、2020年に竣工した築浅のオフィス・ホテル・商業ゾーンからなる複合施設です。オフィスの基準階は整形フロアプレート約250坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等、高い基本スペックです。北西側広場には緑豊かな空間が広がり、オフィスワーカーや来訪者の憩いの場となると同時に、災害時に利用可能なかまどベンチを整備する等、地域コミュニティにも貢献します。屋上に設置された太陽光パネルは建物内に電気を供給し、また、BCP対策として約48時間稼働可能な非常用発電機、オフィス各フロアに防災備蓄倉庫を備える等、環境と防災の両面にも配慮した競争力の高い物件です。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	the ARGYLE aoyama (持分割合：50%)	
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(信託受益権の準共有持分100分の50)
	建物	所有権(信託受益権の準共有持分100分の50)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
所在地(住居表示)	東京都港区北青山二丁目14番4号	
用途	事務所、ホテル、店舗	
面積		
	土地	2,142.24㎡(登記簿上の面積)
	建物	22,009.57㎡(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20階建	
基準階面積	831.74㎡	
建築時期	2020年6月	

耐震性に関する事項	地震PML:1.6% (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)	24,100 百万円 (2023年1月31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	12	
賃貸事業収入	年間 1,015 百万円	
敷金・保証金	913 百万円	
総賃貸面積	7,478 ㎡	
総賃貸可能面積	7,478 ㎡	
入居率の推移	2021年3月31日	100.0%
	2021年9月30日	100.0%
	2022年3月31日	100.0%
	2022年9月30日	100.0%
	取得予定日	100.0%
その他特筆すべき事項	本物件の準共有者間協定書において、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。但し、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 682 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 169 百万円 (当社想定数値) 	

4. 取得先の概要

名 称	第 6 メック都市開発特定目的会社
所在地	東京都中央区新川二丁目 27 番 1 号
代表者	取締役 菊池省吾
主な事業内容	1.資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2.その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する一切の業務
資本金	37,300 百万円 (2022年2月28日現在)
設立年月日	2014年1月6日
純資産	38,171 百万円 (2022年2月28日現在)
総資産	38,425 百万円 (2022年2月28日現在)
大株主及び株主比率 (2023年2月16日現在)	三菱地所株式会社 (100.0%)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社 (資産運用会社への出資比率 100.0%) が、第 6 メック都市開発特定目的会社 (以下、本表において「当該会社」という) に優先出

	資をしている。
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	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

物件の名称 (所在地)	the ARGYLE aoyama (東京都港区北青山二丁目 14 番 4 号)	
	前所有者の状況	前々所有者の状況
会社名	第 6 メック都市開発特定目的 会社	-
特別な利害関係に ある者との関係	3 ページに記載した 「取得先の概要」参照	-
取得経緯・理由等	2020 年 6 月新築	-
取得価格	-	-
取得時期	-	-

6. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	the ARGYLE aoyama
鑑 定 評 価 額	24,100 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	2023 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	24,100,000	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	24,900,000	
(1)運営収益 [①-②]	1,000,795	
① 可能総収益	1,032,728	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
② 空室等損失等	31,933	過年度実績及び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	320,125	
維持管理費	108,892 (注)	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは委託契約に基づき査定
P Mフィー		
水道光熱費	71,939	過年度実績額を参考に査定
修繕費	9,867	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	5,959	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	118,925	2022 年度の実績額に基づき計上
損害保険料	1,826	実績額に基づき計上
その他費用	2,714	消耗品費、その他の維持管理費等の雑費を計上

(3)運営純利益 [(1)-(2)]	680,670	
(4)一時金の運用益	0	マスターリース契約において保証金は預託されないため運用益は不計上
(5)資本的支出	9,773	類似不動産の更新費を参考に建物再調達価格を基に査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	670,897	
(7)還元利回り	2.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
D C F法による価格	23,800,000	
割引率	2.5%	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	2.9%	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	23,800,000	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	

*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	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たし、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。

《取得予定資産：豊洲フォレシア》

1. 取得の概要

取得資産の名称	豊洲フォレシア（持分割合：9%）
取得価格（予定）	8,100百万円
取得先	豊洲三丁目開発特定目的会社
媒介の有無	無
取得決定日	2023年2月16日
契約締結日	2023年2月16日
取得日（予定）	2023年2月27日
代金支払日（予定）	2023年2月27日

2. 取得の理由

本取得予定資産を特に評価した点は次のとおりです。

(1) 立地

本物件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ています。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」までは緑に覆われた通路が整備されており、都心へスムーズなアクセスが可能です。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。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

2014年竣工の本物件は天井高2,850mmと1フロア当たり約1,390坪のフロアプレート有しています。敷地面積に対して44%となる高い緑化率が確保され、太陽光集光装置によって吹抜け空間へ自然光が積極的に導入されている環境負荷低減に配慮した物件です。また、耐震性能を向上させる基礎免振構造、約72時間稼働可能な非常用発電機、万一の浸水リスクに備え基幹設備を2階レベルへ配置する等、防災面においても競争力が高い物件です。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	豊洲フォレシア（持分割合：9%）	
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100分の9）
	建物	所有権（共有持分100分の9）
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24号	
用途	事務所、店舗	
面積		
	土地	16,242.68㎡（登記簿上の面積）
	建物	98,176.19㎡（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16階建	
基準階面積	4,594.02㎡	
建築時期	2014年6月	
耐震性に関する事項	地震PML:0.8%（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	8,180百万円	

(価 格 時 点)	(2023年2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	31	
賃貸事業収入	年間440百万円	
敷金・保証金	468百万円	
総賃貸面積	5,908㎡	
総賃貸可能面積	6,032㎡	
入居率の推移	2021年3月31日	97.9%
	2021年9月30日	97.9%
	2022年3月31日	97.9%
	2022年9月30日	97.9%
	取得予定日	97.9%
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。但し、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 292 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 102 百万円 (当社想定数値) 	

4. 取得先の概要

名 称	豊洲三丁目開発特定目的会社
所 在 地	東京都中央区新川二丁目 27 番 1 号
代 表 者	取締役 菊池省吾
主 な 事 業 内 容	1.資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2.その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する一切の業務
資 本 金	30,400 百万円 (2022 年 4 月 15 日現在)
設 立 年 月 日	2011 年 11 月 29 日
純 資 産	31,833 百万円 (2022 年 4 月 15 日現在)
総 資 産	32,064 百万円 (2022 年 4 月 15 日現在)
大 株 主 及 び 株 主 比 率 (2023年2月16日現在)	三菱地所株式会社 (100.0%)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社 (資産運用会社への出資比率 100.0%) が、豊洲三丁目開発特定目的会社 (以下、本表において「当該会社」という) に優先出資をしている。
人 的 関 係	特になし
取 引 関 係	特になし

	<p>関連当事者への該当状況</p>	<p>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。</p>
--	--------------------	---

5. 物件取得者等の状況

<p>物件の名称 (所在地)</p>	<p>豊洲フォレシア (東京都江東区豊洲三丁目 2 番 24 号)</p>	
	<p>前所有者の状況</p>	<p>前々所有者の状況</p>
<p>会社名</p>	<p>豊洲三丁目開発特定目的会社</p>	<p>—</p>
<p>特別な利害関係にある者との関係</p>	<p>7 ページに記載した「取得先の概要」参照</p>	<p>—</p>
<p>取得経緯・理由等</p>	<p>2014 年 6 月新築</p>	<p>—</p>
<p>取得価格</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>取得時期</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

6. 鑑定評価書の概要

物件名称	豊洲フォレシア
鑑定評価額	8,180 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	2023 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,180,000	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	8,320,000	
(1) 運営収益 [① - ②]	474,354	
① 可能総収益	495,786	対象不動産の現行平均賃料や中長期的競争力、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	21,432	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	159,868	
維持管理費	66,753 (注)	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは委託契約に基づき査定
PM フィー		
水道光熱費	37,281	過年度実績額を参考に査定
修繕費	5,593	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	3,692	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	41,765	2022 年度の実績額に基づき計上
損害保険料	1,492	類似不動産の保険料に基づき計上
その他費用	3,289	消耗品費、その他の維持管理費等の雑費を計上
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	314,486	
(4) 一時金の運用益	0	マスターリース契約において保証金は預託されないため運用益は不計上
(5) 資本的支出	15,163	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)]	299,322	
(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	8,120,000	
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	9,090,000	
土地比率	70.3%	
建物比率	29.7%	

* 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たし、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。

《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、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。

《決済方法等》

(1) 取得資金

the ARGYLE aoyama：借入金及び手元資金

豊洲フォレシア：借入金及び手元資金

(2) 決済方法

引渡し時に一括

(注)the ARGYLE aoyama 及び豊洲フォレシアの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。

《今後の見通し》

本取得による当投資法人の 2023 年 3 月期（2022 年 10 月 1 日～2023 年 3 月 31 日）及び 2023 年 9 月期（2023 年 4 月 1 日～2023 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) 当期運用状況の予想（2022 年 11 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
2022 年 9 月期 (実績)	37,654	18,042	17,256	16,790	11,500	0
2023 年 3 月期 (予想)	36,980	16,670	15,810	15,790	11,400	0
2023 年 9 月期 (予想)	37,180	16,570	15,670	15,660	11,300	0

以 上

《参考資料》

● the ARGYLE aoyama 案内図



● the ARGYLE aoyama 外観写真



●豊洲フォレシア 案内図



●豊洲フォレシア 外観写真

