

2024年2月13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

1. 取得の概要

取得資産の名称	豊洲フォレシア（追加取得）（持分割合：22%）
取得価格（予定）	19,756百万円
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	2024年2月13日
契約締結日（予定）	2024年2月14日
取得日（予定）	2024年2月14日
代金支払日（予定）	2024年2月14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。
当投資法人は、2023年2月27日付で同物件（持分割合：9%）を取得しており、本追加取得により同物件の持分割合は31%となる予定です。

2. 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。本物件は都心の好立地に所在し、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) 立地

本物件は東京湾岸エリアの中でも、特にビジネス・商業・住宅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、緑に覆われた歩行者専用通路が整備されており、スムーズなアクセスが可能です。また、本物件の向かいには大型商業施設もあり、利便性が高い立地です。

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が進められています。また、有楽町線の延伸も予定されており、今後、本エリアの更なる価値向上が期待されます。

(2) 建物・設備

2014 年竣工の本物件は、1 フロア当たり約 1,390 坪のフロアプレート、天井高 2,850mm、OA フロア 150mm 等、高い基本スペックを誇るオフィスビルです。敷地面積に対して 44%となる高い緑化率の確保、太陽光集光装置による吹抜け空間への自然光の導入等、環境負荷低減に配慮した様々な取り組みがなされています。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た基幹設備の 2 階レベルへの配置等、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：22%）	
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 22）	
建 物	所有権（共有持分 100 分の 22）	
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 m ² （登記簿上の面積）	
建 物	98,176.19 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 16 階建	
基準階面積	4,594.02 m ²	
建築時期	2014 年 6 月	
耐震性に関する事項	地震 P M L :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 （価格時点）	19,900 百万円 （2024 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 1,073 百万円	
敷金・保証金	1,131 百万円	
総賃貸面積	14,617 m ²	
総賃貸可能面積	14,746 m ²	
入居率の推移	2022 年 3 月 31 日	97.9%
	2022 年 9 月 30 日	97.9%
	2023 年 3 月 31 日	97.9%
	2023 年 9 月 30 日	97.1%
	取得予定日	99.1%
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、既に保有する持分部分と同様に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 713 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 222 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 (2023 年 2 月 28 日現在)	
設 立 年 月 日	2011 年 11 月 29 日	
純 資 産	40,392 百万円 (2023 年 2 月 28 日現在)	
総 資 産	41,418 百万円 (2023 年 2 月 28 日現在)	
大 株 主 及 び 株 主 比 率 (2024 年 2 月 13 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	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。	
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)	豊洲フォレシア (東京都江東区豊洲三丁目 2 番 24 号)	
	前所有者の状況	前々所有者の状況
会社名	豊洲三丁目開発特定目的会社	-
特別な利害関係にある者との関係	前記 「取得先の概要」参照	-
取得経緯・理由等	2014 年 6 月新築	-

取得価格	－ (注)	－
取得時期	－ (注)	－

(注)前所有者の開発物件につき前々所有者がいないため、記載を省略しています。

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、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

借入金及び手元資金

(注)本取得にかかる借入金については、本日付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2024年3月期(2023年10月1日～2024年3月31日)及び2024年9月期(2024年4月1日～2024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) 運用状況の予想(2023年11月15日公表分)及び実績

	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9月期 (実績)	38,627	18,048	17,086	17,075	12,000	0
2024年3月期 (予想)	41,300	19,530	18,500	17,850	11,700	0
2024年9月期 (予想)	34,980	14,280	13,180	14,170	11,300	0

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	豊洲フォレシア
鑑定評価額	19,900 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	2024年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	19,900,000	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	20,200,000	
(1)運営収益 [①-②]	1,173,304	
① 可能総収益	1,225,980	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	52,676	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	409,326	
維持管理費	174,039 (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	101,854	過年度実績額を参考に査定
修繕費	13,673	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	9,043	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	104,247	2023 年度実績額に基づき計上
損害保険料	1,642	保険料見積額に基づき計上
その他費用	4,824	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)]	763,978	
(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	37,065	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)]	726,912	
(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	19,800,000	
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	22,400,000	
土地比率	72.4%	
建物比率	27.6%	

*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。

以上

《参考資料》

●豊洲フォレシア 案内図



●豊洲フォレシア 外観写真

