

2020年3月5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	大手町パークビルディング
取得価格（予定）	10,175百万円
取得先	三菱地所株式会社
媒介の有無	無
取得決定日	2020年3月5日
契約締結日	2020年3月5日
取得日（予定）	2020年3月24日
代金支払日（予定）	2020年3月24日

2. 取得の理由

当投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」及び「投資態度」に基づき、物件の特性やポートフォリオの収益性、不動産市況の動向等を総合的に勘案し、現在及び将来のポートフォリオ戦略について検討を行った結果、今般の取得を決定したものです。

大手町パークビルディング（以下、「大手町パークビル」といいます。）は、本資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社（以下、「三菱地所」といいます。）が所有する大丸有エリア（注）の大規模最新鋭複合ビルです。

（注）「大丸有エリア」とは、東京都千代田区所在の大手町・丸の内・有楽町エリアを指します。

今般、三菱地所より大手町パークビルの売却打診を受け、当投資法人は本物件の取得によりポートフォリオの更なる質的向上が望めると判断し、本取引を決定しました。

検討に際して、特に評価した点は以下のとおりです。

（1）建物・設備

2017年竣工の本物件は、1フロア約1,030坪の整形無柱大空間が確保されており、特に皇居側はワイドスパン構造を採用することで約50mにわたるワイドな眺望を実現し、明るく開放的なオフィス空間を提供しています。



（オフィス基準階からの眺望）

本物件2階オフィスサポートフロアには、皇居を望むオフィス就業者専用ラウンジやフィットネスジム、仮眠室、保育所等、就業者の働き方に幅を持たせ生産性の向上に資する施設が整備されています。上記のような仕様を有する本物件は、入居企業のリクルーティングやリテンション戦略とも相まって、今後も強い需要が続くものと考えます。

環境面では、窓面の熱負荷を低減するエアフローウィンドウ、太陽光自動追尾ブラインドなど最新の環境技術を導入することにより、国内最高レベルの省エネルギーを実現しています。

また、敷地西側には、皇居のお濠の自然を移植したコミュニティ広場を整備しています。同広場では植栽維持管理業務の一環として「生き物モニタリング」を実施することで皇居の生態系を見える化し、コミュニティに対しても各種イベントを通じて生物多様性や環境共生の啓発活動を行っています。

このように ESG 投資の視点からも、本物件を組み入れることはポートフォリオ戦略上有効であると考えます。



(緑豊かなコミュニティ広場)



(生物の住処にもなる水景)

(2) 立地

本物件は、地下鉄5路線（東京メトロ丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線、都営地下鉄三田線）が乗り入れる大手町駅に地下で直結しており、非常に交通アクセスに優れています。また、国際金融センターである大手町の中心に位置するため、ビジネス上の利点も有しています。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	大手町パークビルディング	
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 ・土地5筆の共有持分（1,000分の938）：100分の3.32 ・土地5筆の共有持分（1,000分の62）：100分の3.32
	建物	以下に係る信託受益権 ・オフィス部分（9階～20階）（48,896.27㎡）の 区分所有権の共有持分：100分の5 ・店舗部分（1,431.54㎡）の区分所有権の共有持分：100分の5 ・DHC部分（1,948.40㎡）の区分所有権の共有持分：100分の5 ・土地5筆（1,000分の938）の賃借権の準共有持分 ：100分の3.32 ・土地5筆（1,000分の62）の賃借権の準共有持分：100分の3.32 ※建物所有割合：2.91%
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
所在地（住居表示）	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	
用途	事務所、店舗	
面積		
	土地	9,338.74㎡（登記簿上の面積）
	建物	146,611.42㎡（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5階付29階建	
基準階面積	3,392㎡	
建築時期	2017年1月	

耐震性に関する事項	地震 PML:1.2% (東京海上日動リスクコンサルティング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)	10,500 百万円 (2020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	22	
賃貸事業収入	年間 410 百万円	
敷金・保証金	328 百万円	
総賃貸面積	2,371 m ²	
総賃貸可能面積	2,371 m ²	
入居率の推移	2018年3月31日	97.0%
	2018年9月30日	100.0%
	2019年3月31日	100.0%
	2019年9月30日	100.0%
	取得予定日	100.0%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・95%を超える区分所有権の共有持分を有する者が同持分の譲渡を行う場合に、その他の共有者は同条件での譲渡に応じることを予め合意しています。 	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物は、当投資法人による取得後、ML会社である三菱地所に一括賃貸し、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。 ・区分所有権の共有持分及び賃借権の準共有持分については、取得時に土地とは別個の信託が設定される予定。 ・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、テナント総数は取得する区分所有区画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。 ・当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約設定共用部分(倉庫等)の共有持分が含まれる。 ・NOI (Net Operating Income) : 年間 267 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 68 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	142,147 百万円 (2019年12月31日現在)
設立年月日	1937年5月7日
純資産	(連結) : 1,925,804 百万円 (2019年12月31日現在)
総資産	(連結) : 5,995,817 百万円 (2019年12月31日現在)
大株主及び株主比率	日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口 : 8.31%

(2019年9月30日現在)	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口：4.99% 明治安田生命保険(相)：3.42%
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（出資比率90%）である。また、2019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	2020年3月5日現在、本資産運用会社の役職員のうち14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)	大手町パークビルディング (東京都千代田区大手町一丁目1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	2017年1月新築	-
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きます。

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

本取引による当投資法人の2020年3月期(2019年10月1日~2020年3月31日)及び2020年9月期(2020年4月1日~2020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	大手町パークビルディング
鑑 定 評 価 額	10,500 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	2020 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,500,000	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	11,100,000 (注 1)	
(1)運営収益 [①-②]	413,432	
① 可能総収益	425,884	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	12,451	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の平均的空室率に基づき計上
(2)運営費用	136,738	
維持管理費	31,212	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	(注 2)	
水道光熱費	25,570	過年度実績額及び類似不動産の水準に基づき計上
修繕費	3,311	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	3,174	類似不動産の事例に基づき計上
公租公課	72,969	2019 年度の実績に基づき計上
損害保険料	356	類似不動産を参考に査定
その他費用	145	過年度実績額に基づき査定。
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	276,693	
(4)一時金の運用益	3,841	運用利回りを 1%として査定
(5)資本的支出	3,821	類似不動産の更新費等を参考に査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	276,713	
(7)還元利回り	2.5%	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	10,300,000	
割引率	2.3%	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	2.7%	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	11,400,000	
土地比率	84.2%	
建物比率	15.8%	

*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 1) 直接還元法による価格の(1)~(6)の数値は、オフィス専有部分の 9~20 階部分、店舗専有部分、DHC 専有部分並びに当該専有部分に対応する共有部分、借地権及び信託受益権に係る鑑定評価の記載数値に、当投資法人が取得予定の共有持分 5%を乗じた数値を単位未満切り捨てて記載しております。

(注 2) PM 業務委託予定先より、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 業務委託予定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》

●大手町パークビルディング 案内図



●大手町パークビルディング 外観写真

