

2020年1月27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

国内不動産の取得及び 国内不動産信託受益権（一部賃借権）の譲渡に関するお知らせ

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は、2020年1月27日、下記のとおり国内不動産の取得及び譲渡（相互売買）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

＜取得・譲渡予定資産＞

	取得資産	譲渡資産
資産の名称	シーバンスS棟	小伝馬町新日本橋ビルディング
所在地	東京都港区	東京都中央区
取得価格/譲渡価格（予定）	5,400百万円	3,450百万円
契約締結日（予定）	2020年1月31日	
取得日/譲渡日（予定）	2020年1月31日	

《取得・譲渡の目的》

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、今般の取得及び譲渡を決定したものです。

譲渡資産である小伝馬町新日本橋ビルディング（以下、「小伝馬町ビル」といいます。）は、2001年に当投資法人が上場した際に取得した築28年の物件です。取得以降高い入居率と安定した収益を維持しました。

今般、本資産運用会社は、取得資産であるシーバンスS棟の売却情報を入手し、また、取引相手が小伝馬町ビルについて強い取得意向があることを受けて、本取引が相互に利益を享受できるものになるよう協議を進めてまいりました。その結果、小伝馬町ビルについて、帳簿価額及び鑑定評価額を上回る金額の提示があったことと合わせて、シーバンスS棟は中長期的に競争力が高く安定した収益力が見込めるものと判断し、本相互売買を決定したものです。

検討に際して、シーバンスS棟を特に評価した点は次のとおりです。

(1) 建物・設備

本物件の築年数は小伝馬町ビルと同年数ですが、2012年に大規模なリニューアル工事を行っており、築浅物件に劣らないスペックを有します。

(2) 立地

本物件は、JR各線・東京モノレール「浜松町駅」から徒歩7分、ゆりかもめ「日の出駅」から徒歩3分の立地です。羽田空港を含め国内外からの交通アクセスに優れた場所に位置しています。さらに、浜松町駅からは跨線橋が本物件至近まで接続しており、歩行者に配慮した動線が整備されています。

(3) 将来性

本物件は高い入居率を維持しており、上記(1)、(2)により安定した需要は続くものと考えます。また、優良企業が多数入居していること等から、今後も安定した収益力が期待できるものと判断しました。

《取得予定資産：シーバンスS棟》

1. 取得の概要

取得資産の名称	シーバンスS棟
取得価格（予定）	5,400百万円
取得先	非開示（後述3.を参照）
媒介の有無	有（媒介者は利害関係人等に該当しません）
取得決定日	2020年1月27日
契約締結日（予定）	2020年1月31日
取得日（予定）	2020年1月31日
代金支払日（予定）	2020年1月31日

2. 取得資産の内容

取得資産の名称	シーバンスS棟
特定資産の種類	国内不動産

所有形態			
土地	以下所有権		
	・東京都港区芝浦一丁目3番12 (3,832.26 m ²) : 共有持分 100,000 分の 44,363		
建物	区分所有権の共有持分 (シーバンス S 棟事業持分: 13.45%)		
	・16階~22階 (13,932.31 m ²) の区分所有権の共有持分 : 7分の3 ・9階~10階 (3,980.66 m ²) の区分所有権の共有持分 9.473% : 100,000 分の 9,473		
所在地 (住居表示)		東京都港区芝浦一丁目2番3号	
用途		事務所	
面積			
土地	26,468.49 m ² (登記簿上の面積)		
建物	167,807.32 m ² (登記簿上の延床面積)		
構造	鉄骨・鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付24階建		
基準階面積	2,012 m ²		
建築時期	1991年1月		
耐震性に関する事項	地震 PML:1.7% (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	根抵当権の設定あり (但し解除された状態で取得予定)		
鑑定評価額 (価格時点)	7,140 百万円 (2020年1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	14		
賃貸事業収入	年間 557 百万円		
敷金・保証金	共同事業協定により当投資法人の敷金・保証金の授受はなし		
総賃貸面積	6,074 m ²		
総賃貸可能面積	6,074 m ²		
入居率の推移	2018年3月15日	100.0%	
	2018年9月15日	100.0%	
	2019年3月15日	100.0%	
	2019年9月15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"> 境界確認は一部未了ですが、当投資法人に損失が発生するリスクは極めて低いものと判断しています。 本件土地について、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成による調査報告書によれば、地歴調査より1900年代及び1960年代から1980年代等において工場の所在が確認されており、工場の詳細は不明ですが製造工程において特定有害物質の使用が懸念されます。したがって、対象地に土壌汚染が存在する可能性は否定できないものの、対象地において地下水飲用はなく、敷地は概ね被覆していることから、健康被害リスクは低いと評価されています。 		
(注)	・当該建物は、当投資法人による取得後、共同事業協定に基づき ML 会社に一括賃貸し、同社が		

<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 当投資法人の事業収支は、共同事業協定に基づきシーバンス S 棟全体に当投資法人の事業持分（13.45%）を乗じて計算される。 面積は、シーバンス S 棟にシーバンス N 棟及びアモール棟を合わせた一棟建物及び敷地全体の登記簿上の数値を記載。 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。 賃貸事業収入、総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、シーバンス S 棟全体に係る数値に当投資法人の事業持分（13.45%）を乗じた数値を記載。 テナント総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積は、取得予定日における見込み数値を記載。 テナント総数及び入住率は、シーバンス S 棟全体の数値を記載。 敷金・保証金は、ML 契約に基づき ML 会社が一元管理する。 賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づく。 NOI（Net Operating Income）：年間 313 百万円（当社想定数値） 減価償却費：年間 60 百万円（当社想定数値）

3. 取得先の概要

取得先は国内事業法人ですが、取得先の同意が得られないため非開示とします。

なお、当投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。

4. 物件取得者等の状況

本取得資産は、当投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

5. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	シーバンス S 棟	
鑑 定 評 価 額	7,140 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 1 月 1 日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	7,140,000	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	7,290,000	
(1) 運営収益 [① - ②]	509,107	
① 可能総収益	536,057	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	26,950	類似不動産の平均的空室率等に基づき計上
(2) 運営費用	191,703	
維持管理費	74,815 (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	62,233	過年度実績額に基づき事業比率等を考慮のうえ計上
修繕費	3,974	エッジ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	3,623	類似不動産の事例に基づき計上
公租公課	40,224	2019 年度の実績に基づき計上
損害保険料	1,139	過年度実績額に基づき事業比率を考慮して査定

その他費用	5,693	過年度実績額に基づき査定。
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	317,404	
(4)一時金の運用益	0	マスターリース契約書に基づき、運用益は非計上
(5)資本的支出	33,050	エンジニアリングレポートの再調達価格を基に査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	284,353	
(7)還元利回り	3.9%	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	7,080,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	6,360,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

*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) 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。

《譲渡予定資産：小伝馬町新日本橋ビルディング》

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	小伝馬町新日本橋ビルディング
譲渡価格（予定）	3,450百万円
想定帳簿価額	2,714百万円
想定譲渡損益	586百万円
譲渡先	非開示（後述3.参照）
媒介の有無	有（媒介者は利害関係人等に該当しません）
譲渡決定日	2020年1月27日
契約締結日（予定）	2020年1月31日
譲渡日（予定）	2020年1月31日
代金受取日（予定）	2020年1月31日
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は含まれません。 ・想定帳簿価額は、譲渡日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費等を基に資産運用会社が算定した、本日時点で想定される帳簿価額です。 ・想定譲渡損益は、譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。

2. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	小伝馬町新日本橋ビルディング
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権を信託する信託の受益権
所有形態	

土地	所有権（一部賃借権）	
建物	所有権	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	
建築時期	1991年11月	
用途	事務所、店舗	
鑑定評価額 （価格時点）	2,970百万円 （2020年1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	10	
賃貸事業収入	120百万円（2019年9月期）	
敷金・保証金	177百万円	
総賃貸面積	3,897㎡	
総賃貸可能面積	3,897㎡	
入居率の推移	2017年9月30日	100.0%
	2018年3月31日	100.0%
	2018年9月30日	100.0%
	2019年3月31日	100.0%
	2019年9月30日	100.0%
その他特筆すべき事項	当該土地に含まれる土地の賃借権について、土地の賃貸借契約は2021年に期間満了となります。	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・用途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、2019年9月期末日の数値を記載。 	

3. 譲渡先の概要

前述取得資産の取得先と同じ

4. 鑑定評価書の概要

物件名称	小伝馬町新日本橋ビルディング
鑑定評価額	2,970百万円
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1月1日

項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	2,970,000	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	3,050,000	
(1)運営収益 [①-②]	224,607	
① 可能総収益	236,568	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	11,961	類似不動産の平均的空室率等に基づき計上
(2)運営費用	85,064	
維持管理費	28,296	維持管理費は過年度実績額を参考に、PMフィーは類似

PMフィー		不動産の事例を参考に査定
水道光熱費	18,200	過年度実績額に基づき稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	5,685	エッジ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	1,307	類似不動産の事例等に基づき計上
公租公課	24,253	2019年度の実績に基づき計上
損害保険料	350	現行契約及び類似不動産の保険料率を考慮して計上
その他費用	6,971	
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	139,542	
(4)一時金の運用益	1,554	運用利回りを1%と査定して計上
(5)資本的支出	19,079	エッジアリングレポートの再調達価格を基に査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	122,017	
(7)還元利回り	4.0%	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	2,940,000	
割引率	3.8%	類似不動産の取引利回りとの比較等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りを基礎として対象不動産の市場性等を勘案して査定
積算価格	2,840,000	
土地比率	83.8%	
建物比率	16.2%	

*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。

《決済方法等》

- (1) 取得資金
譲渡資産の売却代金及び手元資金
- (2) 決済方法
引渡し時に一括

《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。

なお、譲渡資産の譲渡益は、将来の分配金の安定化などを目的として、租税特別措置法第65条の7に規定されている「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、圧縮積立金として、圧縮限度額内の内部留保を検討しています。

以上

《参考資料》

- ・ シーバンス S 棟案内図



- ・ シーバンス S 棟外観写真

