




平成 22 年 2 月 10 日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

 **Re ジャパンリアルエステイト投資法人**  
代表者名 執行役員 山崎 建人  
(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 荒畑 和彦  
問合せ先 企画部長 木村 透  
TEL. 03-3211-7921

## 国内不動産の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 22 年 2 月 10 日、下記のとおり国内不動産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産  
土地：所有権（共有持分）  
建物：区分所有権（共有持分（建物所有割合 22.957%））（注）  
※隣接する新国立劇場の未使用容積の使用権を含む。
- 2) 資産名称： 東京オペラシティビル
- 3) 取得価格： 22,426,831,885 円
- 4) 取得予定日： 平成 22 年 3 月 24 日
- 5) 売主： 小田急電鉄株式会社
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 借入金及び自己資金

（注）当投資法人は、平成 17 年 9 月 13 日付けにて、本物件の一部（建物所有割合 8.368%）を取得しており、本件追加取得により、本物件の建物所有割合 31.325%を保有することとなる。

#### 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取得する。

なお、取得決定に際し特に評価した点は次のとおり。

##### （1）建物運営管理効率及び資産価値の向上

- ・当投資法人は本物件の一部（建物所有割合 8.368%）を保有しており、区分所有者として本物件の特性並びに運営管理の詳細を把握し、共有者の持分取得に関して優先交渉権を有する中で、取得に際してのリスクを一定程度軽減しつつ、売主による持分譲渡に際し、機動的に取得機会を得て追加取得を行

い、保有持分が31.325%となることで、建物運営管理効率及び資産価値の向上が期待できること。

(2) 物件としての競争力の高さ

- ・本物件は、高層オフィスビルが建ち並ぶ、日本を代表するオフィス集積地の1つである「西新宿」に位置し、京王新線「初台」駅に地下で直結と交通利便性が高く、オフィスビルとして立地的優位性を有すること。
- ・本物件は、地上54階建、延床面積70,000坪超・基準階面積約600~700坪の規模を誇り、設備面でも天井高2,700mm、OA床100mm等オフィスとして、トップクラスの競争力を有すること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げるとおり。なお、「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。

(1) 取得資産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都新宿区西新宿三丁目20番2他20筆 (21筆の内20筆は建物の他の区分所有者が所有)
	建物 東京都新宿区西新宿三丁目20番地2他
住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号
用途	事務所、店舗、音楽堂、美術館
面積	
土地	18,236.94㎡(建物敷地全体の面積)
建物	232,996.81㎡(建物1棟全体の延床面積)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下4階付54階建
建築時期	平成8年7月
設計者	東京オペラシティ設計共同企業体 ・NTT一級建築士事務所 ・株式会社都市計画設計研究所 ・株式会社TAK建築・都市計画研究所
施工者	株式会社竹中工務店、株式会社大林組、鹿島建設株式会社、清水建設株式会社、大成建設株式会社 他6社JV
建築確認機関	東京都

所有形態	
土地	所有権 (共有持分：1筆5,565.18㎡の10,000,000分の7,328,730)
建物	区分所有権 ※全体建物はT棟(タワー(事務所・店舗))、C棟(コンサートホール)、A棟(美術館・店舗)で構成され、地下部分は一体となっている。当投資法人の取得対象は、区分所有権の共有持分(T棟7階から52階の事務所等の100,000分の23,687、A棟・C棟及びT棟一部の商業施設・音楽堂・美術館の100,000分の22,957、並びに共同利用施設(ガレリア)の1,000,000分の175,851)、管理規約に基づく規約共用部(駐車場・倉庫・機械室等)の共有持分100,000分の22,957及び地下3階の単独持分となる。 ※建物所有割合22.957%
取得価額	22,426,831,885円
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法)	24,300百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法：平成22年2月1日時点)
地震PML	2.0% (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。)
担保設定の有無	なし
不動産管理会社	東京オペラシティビル株式会社(注)

(注) 不動産管理会社の概要

商号	東京オペラシティビル株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号
代表者	代表取締役社長 大谷 光春
資本金の額	20百万円(平成21年9月30日現在)
大株主	日本生命保険相互会社(平成21年9月30日現在)
主な事業内容	ビルの維持管理運営事業
当投資法人又は資産運用会社との関係	当投資法人は、平成17年9月13日付け同ビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社(以下、本表において「当該会社」という。)の株式33株(取得価格2,797千円)を取得している。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者には該当しない。

(2) テナント等の内容

テナント総数	96	
総賃貸可能面積	25,789㎡	
総賃貸面積	23,035㎡	
最近の入居率	平成17年9月30日	96.0%
	平成18年9月30日	97.6%
	平成19年9月30日	96.8%
	平成20年9月30日	98.3%
	平成21年9月30日	90.6%
	取得予定日	89.3%
NOI (Net Operating Income)	年間1,328百万円 (定常稼働時の推定数値)	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸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。</li> <li>NOIは、取得予定日の賃貸借契約条件等を基にした定常稼働時の取得予定持分にかかる推定数値。 ※想定入居率：93.7%</li> <li>数値（NOIを除く）は、売主から提供を受けたデータに基づく。但し、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。</li> </ul>	

(3) 貸室仕様

天井高	2,700 mm
基準階面積	2,158 ㎡
OAフロア	有り (100 mm)
電気容量	40VA/㎡
空調方式	個別空調 (1フロア最大5ゾーン)
床荷重	300 kg/㎡ (一部 400kg/㎡)
その他	カードセキュリティ (ICカード) により 24 時間入退館可

(4) エンジニアリングレポートの概要

i. 修繕項目の概要

報告書日付	平成22年1月18日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
今後15年間における 修繕費・更新費 (当投資法人による今回取得持分に係る年平均値)	修繕費	60百万円
	更新費	222百万円
	合計	283百万円

ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

アスベストが含有される吹付け材	記載なし
-----------------	------

#### 4. 売主の概要

商号	小田急電鉄株式会社
本店所在地	東京都渋谷区代々木二丁目 28 番 12 号
代表者	取締役社長 大須賀 頼彦
資本金の額	60,359 百万円（平成 21 年 9 月 30 日現在）
設立年月日	昭和 23 年 6 月 1 日
大株主	第一生命保険相互会社 日本生命保険相互会社 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （退職給付信託口・三菱電機株式会社口）
主な事業内容	鉄道事業、不動産業、その他事業
当投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
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

#### 5. 取得の日程

- 平成 22 年 2 月 10 日 取得を決定
- 平成 22 年 3 月 1 日 不動産売買契約締結（予定）
- 平成 22 年 3 月 24 日 引渡し（予定）

#### 6. その他

本件東京オペラシティビルの取得に付随して、同日付けにて、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業（冷暖房用の冷水、温水、蒸気等の製造販売））の株式 4,931 株及び東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式 91 株をそれぞれ取得価格 565,644,872 円及び 7,523,243 円で取得予定。

以 上

なお、本件取得による当投資法人の平成 22 年 3 月期（平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日）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。

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

#### 参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 東京オペラシティビル外観写真
- ・ 案内図
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

(参考) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	24,300,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 22 年 2 月 1 日

項目	内容
収益価格	24,300,000 千円
直接還元法による価格	24,400,000 千円
純収益	1,217,789 千円
還元利回り	5.0%
D C F 法による価格	24,300,000 千円
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	21,400,000 千円
土地比率	58.7%
建物比率	41.3%

\* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 東京オペラシティビル外観写真



(参考) 案内図





本件取得後の運用不動産等資産一覧

地域	名称	所在地	資産の種類	取得日 又は 取得予定日	取得価格 (千円) (注) 1.	比率	地域毎の比率
首都圏 (東京23区)	こころとからだの元気プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.8%	75.8%
	北の丸スクエア	東京都千代田区	不動産	平成18年2月24日	81,555,500	12.7%	
	MD神田ビル	東京都千代田区	不動産	平成14年5月31日	9,520,000	1.5%	
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区	不動産	平成14年8月15日	4,810,000	0.8%	
	二番町ガーデン	東京都千代田区	不動産	平成17年4月1日	14,700,000	2.3%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	不動産	平成19年3月28日	44,700,000	7.0%	
	ビュレックス麹町	東京都千代田区	不動産	平成17年7月29日	7,000,000	1.1%	
	山王グランドビル	東京都千代田区	不動産	平成17年1月31日 平成18年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	3.3%	
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区	不動産	平成15年8月1日	7,200,000	1.1%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,173,000	0.5%	
	ビュレックス京橋	東京都中央区	不動産	平成14年7月22日	5,250,000	0.8%	
	銀座三和ビル	東京都中央区	不動産	平成17年3月10日	16,830,000	2.6%	
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区	不動産	平成17年3月15日	5,353,500	0.8%	
	晴海センタービル	東京都中央区	不動産	平成19年12月18日	26,800,000	4.2%	
	青山クリスタルビル	東京都港区	不動産	平成15年3月14日	7,680,000	1.2%	
	汐留ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	平成20年12月19日 平成22年1月15日 計	21,250,000 54,600,000 75,850,000	11.8%	
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	平成13年9月10日	4,859,000	0.8%	
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,808,000	0.4%	
	新和ビルディング	東京都新宿区	不動産	平成16年9月1日	7,830,000	1.2%	
	東京オペラシティビル	東京都新宿区	不動産	平成17年9月13日 平成22年3月24日 計	9,350,000 22,426,831 31,776,831	5.0%	
	高輪台ビルディング	東京都品川区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,738,000	0.4%	
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区	不動産	平成16年11月1日	5,500,000	0.9%	
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区	不動産信託受益権	平成13年9月10日	5,123,000	0.8%	
	日本プラズウィックビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	1.0%	
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年4月1日	8,700,000	1.4%	
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	0.8%	
	神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区	不動産	平成15年10月9日	12,200,000	1.9%	
	渋谷クロスタワー	東京都渋谷区	不動産	平成13年11月30日	34,600,000	5.4%	
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区	不動産	平成15年11月14日 平成16年4月1日 計	3,740,000 360,000 4,100,000	0.6%	
	ハーモニータワー	東京都中野区	不動産	平成17年2月28日	8,500,000	1.3%	
	大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,541,000	0.6%	
池袋二丁目ビルディング	東京都豊島区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,728,000	0.3%		
池袋YSビル	東京都豊島区	不動産	平成16年8月2日	4,500,000	0.7%		
首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市	不動産	平成17年3月31日 平成20年3月19日 計	3,300,000 2,379,112 5,679,112	0.9%	8.3%
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市	不動産	平成13年9月25日 平成13年10月11日 計	1,232,000 1,342,000 2,574,000	0.4%	
	MMパークビル	神奈川県横浜市	不動産	平成20年3月24日	37,400,000	5.8%	
	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,375,000	0.5%	
	武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市	不動産	平成20年3月25日	4,000,000	0.6%	
首都圏計				539,408,943	84.1%	84.1%	
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市	不動産	平成19年6月1日	7,100,000	1.1%	1.1%
東北地方	定禅寺パークビル	宮城県仙台市	不動産	平成17年1月31日	1,000,000	0.2%	0.7%
	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市	不動産信託受益権	平成13年9月25日 平成18年6月28日 計	2,924,000 250,000 3,174,000	0.5%	
北陸地方	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	平成14年2月28日 平成15年3月3日 計	2,880,000 1,700,000 4,580,000	0.7%	0.7%
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市	不動産	平成18年10月2日 平成18年11月1日 計	3,850,000 1,300,000 5,150,000	0.8%	3.6%
	広小路栄ビルディング	愛知県名古屋市	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.3%	
	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	2.3%	
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.3%	
近畿地方	京都四条河原町ビル	京都府京都市	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.4%	7.0%
	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成20年9月1日	24,000,000	3.7%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	平成13年9月25日 平成15年12月26日 計	2,264,000 1,900,000 4,164,000	0.6%	
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成13年9月25日 平成14年2月28日 計	6,934,000 7,380,000 14,314,000	2.2%	
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山市	不動産	平成18年2月1日	4,650,000	0.7%	1.2%
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	平成16年3月25日 平成20年3月3日 計	1,320,000 1,450,000 2,770,000	0.4%	
九州地方	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	平成13年9月25日	1,550,000	0.2%	1.6%
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市	不動産	平成17年6月1日	5,000,000	0.8%	
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産信託受益権	平成13年9月10日	3,657,000	0.6%	
地方都市計				101,837,000	15.9%	15.9%	
運用資産合計				641,245,943	100.0%	100.0%	

(注) 1. 取得価格は千円単位で切り捨てて表示しています。

(注) 2. 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得し、平成21年8月、同ビル隣接の土地上において、同ビルの増築工事に着手しています。  
また、神宮前メディアスクエアビルの平成21年10月30日付けにて一部譲渡した敷地に係る取得価格については控除しておりません。