




平成 24 年 5 月 17 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 寺澤 則忠
(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 片山 浩
問合せ先 企画部長 吉田 竜太
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、本日、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
- 2) 資産名称 : TIX TOWER UENO
- 3) 取得価格 : 22,000百万円
- 4) 取得予定日 : 平成24年6月15日(予定)
- 5) 売主 : 伊藤忠都市開発株式会社
東京開発K特定目的会社
東京建物株式会社
※五十音順にて記載、以下同様
- 6) 決済方法 : 引渡時一括
- 7) 取得資金 : 借入金及び自己資金(予定)

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) 立地の優位性

- ・本物件が立地する上野駅周辺エリアは、新幹線、JR各線、地下鉄、私鉄と多数の鉄道路線が乗り入れている上野駅を中心に古くから栄えており、東京の中でも城東及び城北地区を統括する機能として拠点を構える企業も多く、東京の北の玄関口として確固たる地位を築いていること。

- ・中でも、本物件は昭和通りに面し首都高速道路へのアクセスにも優れ、またJR上野駅から徒歩2分の距離に位置することから、エリア内においても交通利便性の評価が高いこと。

(2) 競争力の高い築浅物件

- ・本物件は平成22年竣工の耐震性能や環境対応にも優れた築浅マルチテナントビルであり、基準階面積約329坪、天井高2,800mm+OAフロア100mm、個別空調、24時間入退館可能等、比較的年数が経過したオフィスビルが多い上野駅周辺にあって、規模、スペック、築年数等の点において希少性が高く、当該エリアにおける競争力が極めて高い水準にあること。

(3) ポートフォリオの質の向上

- ・当投資法人は主要ターミナル駅の一つである上野駅周辺に物件を保有しておらず、都内地域分散の観点から当該エリアで高い競争力を有する築浅、高稼働物件を取得することで、保有物件全体の平均築年数が若返る点と併せて、ポートフォリオの質の向上が図れること。

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) 不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都台東区東上野四丁目104番1 他14筆 建物 東京都台東区東上野四丁目104番地1 他
住居表示	東京都台東区東上野四丁目8番1号
用途	店舗、事務所、居宅
面積	
土地	2,412.80 m ²
建物	23,727.48 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
建築時期	平成22年7月
設計者	株式会社フジタ一級建築士事務所
施工者	株式会社フジタ
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター
所有形態	
土地	所有権 (5筆1,071.95 m ² 及び10筆1,340.85 m ² の共有持分66,062,353分の55,419,366) (注) .1 敷地権 (土地：上記15筆、敷地権の種類：地上権、敷地権の割合：178,580,457分の167,937,470)
建物	区分所有権 全体建物は事務所、住宅、店舗から構成され、当投資法人の取得対象は3階から16階の事務所部分16,414.37 m ² 、2階店舗部分259.02 m ² 及び管理規約に基づく全体共用部の共有持分178,580,457分の167,937,470となる。 ※建物所有割合：94.04%

取得価額	22,000百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	22,300百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成24年4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	抵当権及び根抵当権設定あり (但し、解除された状態で取得予定。)
不動産管理会社 (注).2	株式会社第一ビルディング (注).3

(注).1 上記15筆のうち、13筆に地下鉄地上権が設定されている。

(注).2 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載。

(注).3 不動産管理会社の概要

商号	株式会社第一ビルディング
本店所在地	東京都中央区京橋二丁目4番12号
代表者	代表取締役社長 角谷 晃
資本金の額	900百万円 (平成24年4月1日現在)
大株主	株式会社竹中工務店、清水建設株式会社 (平成24年4月1日現在)
主な事業内容	不動産の賃貸、不動産の取得及び処分、不動産の管理及賃借の受託 他
当投資法人又は資産運用会社との関係	株式会社第一ビルディング (以下、本表において「当該会社」という。) は、当投資法人が資産の運用を委託してい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 (資産運用会社) の株主である第一生命保険株式会社 (資産運用会社への出資比率27%) からの出向者が役員を過半を占めている。 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には該当しないが、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ため、当該委託に際して、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きを経ている。

(2) テナント等の内容

テナント総数	19	
総賃貸可能面積	15,020㎡	
総賃貸面積	14,853㎡	
最近の入居率	平成23年3月31日	41.7%
	平成23年9月30日	62.7%
	平成24年3月31日	98.9%
	取得予定日	98.9%
総賃料収入	テナントの同意が得られていないため非開示	
敷金・保証金	テナントの同意が得られていないため非開示	
NOI (Net Operating Income)	年間1,006百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 470百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ NOIは、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固都税の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。 ※想定入居率：95.0% ・ 減価償却費は、定常稼働時の推定数値。 ・ 数値（NOI及び減価償却費を除く）は、売主から提供を受けたデータに基づく。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,800 mm
基準階面積	329 坪
OAフロア	有り (100 mm)
電気容量	50VA/㎡
空調方式	個別空調
床荷重	500 kg/㎡ (ヘビーデューティーゾーン 1,000 kg/㎡)
その他	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24年3月30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 (年平均値)	修繕費	14百万円
	更新費	2百万円
	合計	16百万円

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	伊藤忠都市開発株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号
代表者	代表取締役社長 辻村 茂
資本金の額	10,225百万円（平成24年3月31日現在）
設立年月日	平成9年12月1日
大株主	伊藤忠商事株式会社（平成24年3月31日現在）
主な事業内容	オフィスビル・商業施設等の開発、不動産の運用・管理・コンサルティング事業 等
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

商号	東京開発K特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地 さくら総合事務所内
代表者	取締役 堀川 朋善
資本金の額	5,530百万円（平成24年4月27日現在）
設立年月日	平成18年11月8日
大株主	売主の意向により非開示
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け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
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

商号	東京建物株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者	代表取締役社長 佐久間 一
資本金の額	92,451百万円（平成23年12月31日現在）
設立年月日	明治29年10月1日
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9） （平成23年12月31日現在）
主な事業内容	不動産の売買、賃借及びその仲介 他
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. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、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。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 取得の日程

平成 24 年 5 月 17 日 取得を決定
平成 24 年 5 月 18 日 売買契約締結（予定）
平成 24 年 6 月 15 日 引渡し（予定）

8. 今後の見通し

本取得を前提とした当投資法人の平成 24 年 9 月期（平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 日）における運用状況の予想については、平成 24 年 5 月 17 日付け発表の「平成 24 年 3 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 案内図
- ・ T I X T O W E R U E N O 外観写真
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

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) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	22,300,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 24 年 4 月 1 日

項目	内容
収益価格	22,300,000 千円
直接還元法による価格	22,900,000 千円
純収益	1,053,836 千円
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	22,100,000 千円
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.8%
積算価格	11,200,000 千円
土地比率	49.1%
建物比率	50.9%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 案内図



(参考) TIXTOWER UENO外観写真



(参考) 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氣プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.7%	79.1%
	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	11.0%	
	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	1.3%	
	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	0.6%	
	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	2.0%	
	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	6.0%	
	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	0.9%	
	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	2.8%	
	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	1.0%	
	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	0.4%	
	共同ビル(茅場町2丁目)	東京都中央区	不動産信託受益権	平成23年3月1日	4,410,000	0.6%	
	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	0.7%	
	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	2.3%	
	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 平成22年5月24日 計	5,353,500 2,645,922 7,999,422	1.1%	
	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	3.6%	
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	平成23年11月15日	60,800,000	8.2%	
	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	1.0%	
	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	10.2%	
	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	0.7%	
	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	1.1%	
	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 22,426,891 31,776,891	4.3%	
	TIXTOWER UENO	東京都台東区	不動産	平成24年6月15日	22,000,000	3.0%	
	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	0.7%	
	大崎フロントタワー	東京都品川区	不動産	平成23年2月1日	12,300,000	1.7%	
	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	0.7%	
	日本ブランドウィックビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	0.9%	
	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	1.2%	
	タヴィンチ原宿	東京都渋谷区	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	0.7%	
	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	1.6%	
	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	4.7%	
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	1.1%		
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	0.5%		
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	0.2%		
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	0.6%		
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	0.8%	7.2%
	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	0.3%	
	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	5.0%	
	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	0.5%	
首都圏計				638,826,866	86.3%	86.3%	
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	1.0%	1.0%
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	0.1%	0.6%
	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	0.4%	
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	0.6%	0.6%
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市中区	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	0.7%	3.1%
	広小路茶ビルディング	愛知県名古屋市中区	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.2%	
	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	2.0%	
近畿地方	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.3%	6.1%
	京都四條河原町ビル	京都府京都市	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.4%	
	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	3.2%	
	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25日 計	2,264,000 1,900,000 4,164,000	0.6%	
中国地方	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	1.9%	1.0%
	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	0.6%	
九州地方	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%	1.4%
	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%	
	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	0.7%	
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	0.5%		
地方都市計				101,837,000	13.7%	13.7%	
運用資産合計				740,663,866	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. 神宮前メディアスクエアビルの取得価格においては、平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。