




平成 24 年 12 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

国内不動産

- 1) 取得資産 : 土地 : 所有権 (共有持分)
建物 : 区分所有権及び区分所有権の共有持分
(建物所有割合 2.859811%) (注).1
- 2) 資産名称 : ハーモニータワー
- 3) 取得価格 : 520百万円
- 4) 取得予定日 : 平成24年12月19日 (予定)
- 5) 売主 : 個人4名 (注).2
- 6) 決済方法 : 引渡時一括
- 7) 取得資金 : 自己資金 (予定)

(注).1 当投資法人は、平成17年2月28日付にて、本物件の一部(建物所有割合29.253305%)を取得しており、本物件の追加取得により、本物件の建物所有割合32.113115%を保有することとなる。

(注).2 取得先の個人より同意を得られていないため詳細は開示しておりません。

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いたします。
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29.253305%)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ていることから、取得に際してのリスクを一定程度軽減しつつ、機動的に取得機会を捉え追加取得を行い、保有持分を高め、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。なお、区分所有者の持分取得に関しては優先交渉権を有しております。

(2) 立地の優位性

- ・本物件は、西新宿の超高層ビルエリアに近接し、オフィスゾーンとしての認知度が高まる中野坂上地区の中心に位置し、複数の地下鉄が利用可能な「中野坂上」駅に地下で直結と極めて高い交通利便性を有すること。
- ・また、本物件は、都内の主要幹線である山手通りと青梅街道に面しており、高い視認性を有すること。

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) 不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都中野区本町一丁目 1000 番 他 2 筆 建物 東京都中野区本町一丁目 1000 番地
住居表示	東京都中野区本町一丁目 32 番 2 号
用途	事務所
面積	
土地	10,020.52 m ² (注) .1
建物	72,729.31 m ²
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地下 2 階付 29 階建
建築時期	平成 9 年 3 月
設計者	株式会社日本設計
施工者	大成建設株式会社・株式会社大林組・三菱建設株式会社・株式会社ナカノコーポレーションJV
建築確認機関	東京都
所有形態	
土地	所有権 (共有持分 : 100,000,000 分の 2,826,695) (注) .2
建物	区分所有権及び区分所有権の共有持分 19 階における区分所有権及び 17 階における区分所有権の共有持分 ※建物所有割合 : 2.859811%
取得価額	520 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	676 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成 24 年 12 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	株式会社三菱地所プロパティマネジメント (注) .3

(注) .1 当該建物敷地には、地役権に基づく承役地2筆(324.00㎡)を含みます。
 なお、当該地役権は、地下自動車通行及び自動車通行を目的として設定されています。

(注) .2 敷地利用率 2.826695%

(注) .3 不動産管理会社の概要

商号	株式会社三菱地所プロパティマネジメント
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号
代表者	取締役社長 林 裕
資本金の額	110百万円(平成24年3月31日現在)
大株主	三菱地所株式会社(平成24年3月31日現在)
主な事業内容	ビルの総合的運営管理
当投資法人又は資産運用会社との関係	株式会社三菱地所プロパティマネジメント(以下、本表において「当該会社」という。)には、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63%)が100%出資している。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該当する。

(2) テナント等の内容

テナント総数	2	
総賃貸可能面積	1,068㎡	
総賃貸面積	1,068㎡	
最近の入居率	平成20年9月30日	100.0%
	平成21年9月30日	100.0%
	平成22年9月30日	100.0%
	平成23年9月30日	62.3%
	平成24年9月30日	100.0%
	取得予定日	100.0%
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35百万円(定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間5百万円(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。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。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,700 mm
基準階面積	412 坪
OAフロア	有り (75 mm)
電気容量	50VA/㎡
空調方式	個別空調 (ゾーン空調)
床荷重	500 kg/㎡ (ヘビーデューティゾーン 800 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 22 年 2 月 23 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分に係る年平均値)	修繕費	1 百万円
	更新費	7 百万円
	合計	8 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

個人 4 名

* 取得先の個人より同意を得られていないため詳細は開示しておりません。

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

媒介者の同意を得られていないため開示しておりません。

7. 取得の日程

平成 24 年 12 月 17 日 取得を決定

平成 24 年 12 月 17 日 売買契約締結 (予定)

平成 24 年 12 月 19 日 引渡し (予定)

8. 今後の見通し

本取得による当投資法人の平成 25 年 3 月期 (平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 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
- ・ 案内図
- ・ ハーモニータワー外観写真
- ・ 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	676,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 24 年 12 月 1 日

項目	内容
収益価格	676,000 千円
直接還元法による価格	709,000 千円
純収益	40,408 千円
還元利回り	5.7%
DCF法による価格	662,000 千円
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.9%
積算価格	726,000 千円
土地比率	66.2%
建物比率	33.8%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 案内図



(参考) ハーモニータワー外観写真



(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)	こころからの元気プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.6%	78.9%
	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	10.4%	
	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	1.2%	
	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	1.9%	
	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	5.7%	
	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	10,200,000	2.7%	
				平成18年4月3日	10,700,000		
				計	20,900,000		
	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	0.9%	
	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	2.2%	
	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	1.0%	
				平成22年5月24日	2,645,922		
				計	7,999,422		
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	平成25年1月7日	31,300,000	4.0%	
	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	3.4%	
	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	7.8%	
	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	21,250,000	9.7%	
				平成22年1月15日	54,600,000		
				計	75,850,000		
	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	0.6%	
	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	1.0%	
	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	9,350,000	4.1%	
				平成22年3月24日	22,426,831		
				計	31,776,831		
	TIX TOWER UENO	東京都台東区	不動産	平成24年6月15日	22,000,000	2.8%	
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	1.6%		
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	1.1%		
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	0.6%		
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	4.4%		
			平成15年11月14日	3,740,000			
			計	38,340,000			
恵比寿ネオナート	東京都渋谷区	不動産	平成16年4月1日	360,000	0.5%		
			計	4,100,000			
			平成17年2月28日	8,500,000			
ハーモニータワー	東京都中野区	不動産	平成24年12月19日	520,000	1.2%		
			計	9,020,000			
			平成17年2月28日	8,500,000			
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	3,300,000	0.7%	6.8%
				平成20年3月19日	2,379,112		
				計	5,679,112		
	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	1,232,000	0.3%	
				平成13年10月11日	1,342,000		
	計	2,574,000					
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	4.8%		
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	0.4%		
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					670,646,866	85.7%	85.7%

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
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	0.9%	0.9%
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%	1.8%
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市	不動産	平成25年1月7日	9,950,000	1.3%	
	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	2,924,000	0.4%	
				平成18年6月28日	250,000		
				計	3,174,000		
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	2,880,000	0.6%	0.6%
				平成15年3月3日	1,700,000		
				計	4,580,000		
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	3,850,000	0.7%	3.0%
				平成18年11月1日	1,300,000		
				計	5,150,000		
	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	0.2%	
	名古屋広小路ビルヂング	愛知県名古屋市	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	1.9%	
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	0.2%		
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	0.3%	5.8%
	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	3.1%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	平成13年9月25日	2,264,000	0.5%	
				平成15年12月26日	1,900,000		
				計	4,164,000		
	御堂筋ダイヤビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成13年9月25日	6,934,000	1.8%	
平成14年2月28日				7,380,000			
計	14,314,000						
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	0.6%	0.9%
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	平成16年9月25日	1,320,000	0.4%	
				平成20年3月3日	1,450,000		
計	2,770,000						
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%	1.3%
	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	0.6%	
	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					111,787,000	14.3%	14.3%
運用資産合計					782,433,866	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。

(注)3. 本件取得後は、平成24年12月19日持分追加取得予定のハーモニータワー及び平成25年1月7日取得予定の晴海フロント、東二番丁スクエアの取得を完了した時点を指します。