



平成 26 年 1 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**
INVESTMENT CORPORATION
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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 26 年 1 月 10 日、下記のとおり国内不動産信託受益権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： 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
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 11.11481%) (注) 1.
- 2) 資産名称： クイーンズタワーA
- 3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 平成 21 年 3 月 30 日から平成 27 年 3 月 30 日まで
- 5) 取得価格： 17,200 百万円
- 6) 取得予定日： 平成 26 年 1 月 31 日
- 7) 売主： レジーナ・プロパティ合同会社
- 8) 決済方法： 引渡時一括
- 9) 取得資金： 借入金 (注) 2. 及び自己資金
(注) 1. 建物所有割合は全体建物（クイーンズスクエア横浜）に対する割合を記載しています。
(注) 2. 当該借入金については決定次第お知らせいたします。

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

- ・本物件所在の「みなとみらい」エリアは、横浜ランドマークタワーを契機に大型ビルが供給され、有力企業が拠点を展開したこともあり、オフィスエリアとしての知名度・評価が近年大幅に高まっている。また、同エリアは大型ビルのみで構成されているため、災害対応能力に優れたビルが数多く集積していることに加え、エリアの開発段階から地盤改良が実施され、耐震性が強化された地盤となっていることなどから、企業のBCP要求を高いレベルで満たす立地特性を備えていること。
 - ・本物件は、JR桜木町駅、横浜ランドマークタワーからパシフィコ横浜にかけての主要動線上に位置しており、周辺街区の整備が進んでいる業務集積地として、「みなとみらい」エリア内に於いても比較的高い評価を得る立地上の優位性を有していること。
 - ・東急東横線－東京メトロ副都心線との相互直通運転により、さらに利便性が増した横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅に直結しており、「みなとみらい」エリアの他街区に対してもアクセス面での優位性が高いこと。
- (2) テナントニーズに即した複合型オフィスビル
- ・本物件は、基準階面積約 475 坪、天井高 2,730mm (OAフロア設置後)、個別空調、24 時間有人管理、非常用発電機設置等設備面において築浅ビルに引けを取らない設備水準を備えている他、本物件のテナントは隣接する横浜ランドマークタワーのビジネスサポート施設を利用可能である。また本物件は低層部において、飲食や物販、サービスといった商業施設を有することから、テナントにとって利便性が高い施設であること。

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) 信託財産となる不動産の内容 (注) 1.

所在地	
登記簿上の表示	土地 横浜市西区みなとみらい二丁目3番1 他21筆 建物 横浜市西区みなとみらい二丁目3番地1 他
住居表示	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番1号
用途	事務所・店舗 他
面積	
土地	44,406.40 m ²
建物	498,282.77 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5階付37階建
建築時期	平成9年6月
設計者	三菱地所・日建設計 設計監理共同体
施工者	みなとみらい21中央地区・24街区新築工事 建築工事共同企業体
建築確認機関	横浜市
所有形態	
土地	所有権(共有持分:3筆12,455.88 m ² の1,000万分の4,121,765) ※内2筆90.87 m ² に対し鉄道構造物(出入口)設置を目的とした地上権設定がされています。 ※他の19筆は他の地権者が所有しています。

建 物	区分所有権（共有持分） 取得対象となる信託財産は、タワーA棟地下3階から14階・17階の事務所等26,585.73㎡の区分所有権の共有持分100分の95、DHC賃貸部分8,457.44㎡の区分所有権の共有持分100分の95、駐車場91,170.05㎡の区分所有権の共有持分100万分の269,230、管理規約に基づく全体共用部の共有持分1,000万分の1,111,481、タワーA一部共用の共有持分100万分の341,848、A・BC商業一部共用（建物部分等）の共有持分1,000万分の1,158,677、A・BC商業一部共用（附属施設等）の共有持分100万分の170,924となる。 ※建物所有割合11.11481%
取得価額	17,200百万円
鑑定評価額 （鑑定機関） （価格時点）	17,400百万円 （一般財団法人日本不動産研究所） （平成25年12月1日時点）
地震PML	3.3%（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（注）3.	三菱地所株式会社（注）2.

- （注）1. 全体建物（クイーンズスクエア横浜）はクイーンズタワーA（事務所・店舗）、クイーンズタワーB（事務所・店舗）、クイーンズタワーC（事務所・店舗）、クイーンズイースト（商業）、DHC（地域冷暖房施設）、モール、駐車場、ホール、ホテルで構成され、地下部分は一体となっている。上記内容の内、所在地・用途・面積・構造・建築時期・設計者・施工者・建築確認機関については全体建物の情報を記載。
- （注）2. 信託受託者が委託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	三菱地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者	取締役社長 杉山 博孝
資本金の額	141,373百万円（平成25年9月30日現在）
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 明治安田生命保険相互会社 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口 （平成25年9月30日現在）
主な事業内容	不動産業
当投資法人又は資産運用会社との関係	三菱地所株式会社（以下、本表において「当該会社」という。）は、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（出資比率63%）である。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に定める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。また、平成25年9月30日現在、当該会社は当投資法人の投資口を10,160口（発行済投資口数の1.71%）保有している。

(2) テナント等の内容

テナント総数	51	
総賃貸可能面積	26,667 m ²	
総賃貸面積	26,187 m ²	
最近の入居率	平成 21 年 9 月 30 日	97.9%
	平成 22 年 9 月 30 日	95.8%
	平成 23 年 9 月 30 日	98.2%
	平成 24 年 9 月 30 日	97.4%
	平成 25 年 9 月 30 日	99.4%
	取得予定日	98.2%
総賃料収入及び敷金・保証金	テナントの同意が得られないため非開示	
NOI (Net Operating Income)	年間 1,031 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 378 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
<p>(注) ・ 当該建物については、当投資法人による取得後、三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転貸を行う予定。</p> <p>・ 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。</p> <p>・ 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：96.8%</p> <p>・ 減価償却費は、定常稼働時の推定数値。</p> <p>・ 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。</p>		

(3) 貸室仕様

天井高	2,730 mm
基準階面積	1,572 m ²
OAフロア	有り (70 mm)
電気容量	50VA/m ²
空調方式	個別空調 (フロア毎複数ゾーニング可)
床荷重	500 kg/m ²
その他	セキュリティカードにより 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 25 年 12 月 13 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	39 百万円
	更新費	134 百万円
	合計	173 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	レジーナ・プロパティ合同会社
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者	代表社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人 職務執行者 須貝 信
資本金の額	50万円（平成26年1月7日現在）
設立年月日	平成21年2月27日
社員	業務執行社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人
目的	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却及び管理 3. その他前各号に付帯する一切の業務
当投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率63%）がレジーナ・プロパティ合同会社（以下、本表において「当該会社」という）へ匿名組合出資をしている。
人的関係	当投資法人・資産運用会社と当該会社との間には記載すべき人的関係はない。
取引関係	当投資法人・資産運用会社と当該会社との間には記載すべき取引関係はない。
関連当事者への該当状況	当該会社は、当投資法人の関連当事者（財務諸表規則にて定義される。）には該当しない。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で定める資産運用会社の利害関係人等に該当しないが、三菱地所株式会社の子会社である三菱地所投資顧問株式会社が当該会社より投資一任業務を受託しているため、資産運用会社が社内規程で定める利害関係委託者に該当する。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	クイーンズタワーA (神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番1号)		
	前所有者の状況	前々所有者の状況	前々々所有者の状況
会社名	レジーナ・プロパティ合同会社	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. 売主の概要」参照	上記「3. 取得資産の内容（1）信託財産となる不動産の内容（注）3. 不動産管理会社の概要」参照	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	新築	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略。	—	—
取得時期	平成21年3月取得	平成9年6月新築	—

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委託者との取引に該当する。当該取引に際して、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。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得の日程

平成 26 年 1 月 10 日 取得を決定
平成 26 年 1 月 17 日 信託受益権売買契約締結（予定）
平成 26 年 1 月 31 日 引渡し（予定）

9. 今後の見通し

本件取得による当投資法人の平成 26 年 3 月期（平成 25 年 10 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 日）及び平成 26 年 9 月期（平成 26 年 4 月 1 日～平成 26 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。

以 上

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 案内図
- ・ クイーンズタワー A 外観写真
- ・ 取得対象物件イメージ図
- ・ 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	17,400,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 25 年 12 月 1 日

項目	内容
収益価格	17,400,000 千円
直接還元法による価格	17,500,000 千円
純収益	892,663 千円
還元利回り	5.1%
DCF法による価格	17,200,000 千円
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.4%
積算価格	16,900,000 千円
土地比率	43.8%
建物比率	56.2%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 案内図

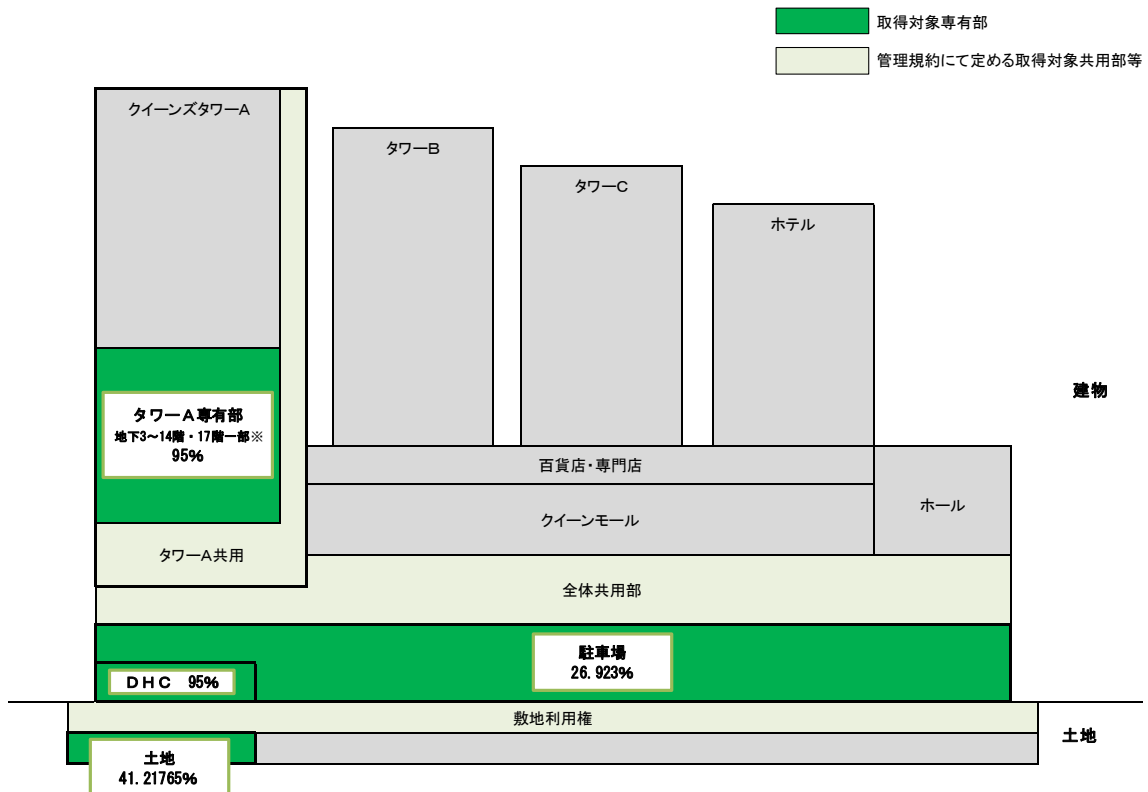


(参考) クイーンズタワーA外観写真



(注) 写真最左棟が取得予定資産のクイーンズタワーAとなります。

(参考) 取得対象物件イメージ図



※タワーA 17階一部はエレベーターホール等
 ※建物所有割合 (全体共用部持分割合) は11.11481%

(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%	76.0%
	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	10.1%	
	M D 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9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	1.8%	
	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	5.5%	
	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	2.6%	
				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	0.5%	
	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	0.6%	
	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	2.1%	
	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	3.9%	
	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	3.3%	
	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	7.5%	
	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	0.9%	
	夕留ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	平成20年12月19日	21,250,000	9.3%	
				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	0.3%	
	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	3.9%	
				平成22年9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	2.7%	
	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	1.5%	
	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	0.6%	
	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	0.7%	
				平成25年8月23日	-1,170,000		
	計	5,500,000					
	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	1.5%		
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	4.3%		
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	3,740,000	0.5%		
			平成16年4月1日	360,000			
計	4,100,000						
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%		
			平成24年12月19日	520,000			
計	9,020,000						
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	0.4%		
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%	
				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	4.6%		
クイーンズタワーA	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	平成26年1月31日	17,200,000	2.1%		
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				686,676,866	84.6%	84.6%	

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%	1.7%
	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	1.2%	
	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	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 平成18年11月1日 計	3,850,000 1,300,000 5,150,000	0.6%	3.9%
	名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋市	不動産信託受益権	平成25年7月31日	8,567,000	1.1%	
	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	1.8%	
	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	四条烏丸センタービル	京都府京都市	不動産	平成25年9月3日	4,400,000	0.5%	6.1%
	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%	
	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	3.0%	
	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	1.8%		
中国地方	リットシティブル	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	0.3%	
				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					124,754,000	15.4%	15.4%
運用資産合計					811,430,866	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. 日本フランスウィックビル(建物)の平成25年8月23日付け譲渡取引については、平成16年3月24日付け取得時の建物購入価格である1,170万円をマイナス金額で表示しています。

(注)3. 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。